

ВИСОКА ШКОЛА СТРУКОВНИХ СТУДИЈА - СИРМИЈУМ

МАСТЕР РАД

**ПРИМЕНА ДИГИТАЛНИХ ТЕХНОЛОГИЈА У ОБРАЧУНУ
ТРОШКОВА УСЛУГА КОМЕРЦИЈАЛНИХ НЕКРЕТНИНА**

Професор:

др Милица Ничић, проф.

Студент:

Снежана Миљановић

Сремска Митровица, 2026.

**ВИСОКА ШКОЛА СТРУКОВНИХ СТУДИЈА ЗА ВАСПИТАЧЕ И
ПОСЛОВНЕ ИНФОРМАТИЧАРЕ – СИРМИЈУМ**

МАСТЕР РАД

ТЕМА

**ПРИМЕНА ДИГИТАЛНИХ ТЕХНОЛОГИЈА У ОБРАЧУНУ
ТРОШКОВА УСЛУГА КОМЕРЦИЈАЛНИХ НЕКРЕТНИНА**

ПРЕДМЕТ

МЕНАџМЕНТ ТРОШКОВА

Професор ментор:

др Милица Ничић, проф.

Студент:

Снежана Миљановић,

бр. индекса: 8/2019 МИ

Сремска Митровица, 2026.

САДРЖАЈ

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Увод..... | 1 |
| 2 | Мануелни или дигитални обрачун трошкова услуга комерцијалних некретнина и њихове амортизације - поређење..... | 3 |
| 2.1 | Мануелни обрачун трошкова услуга комерцијалних некретнина | 3 |
| 2.2 | Мануелни обрачун амортизације | 4 |
| 2.3 | Дигитални обрачун трошкова услуга комерцијалних некретнина | 5 |
| 2.3.1 | Улазне фактуре (трошкови објекта) | 5 |
| 2.3.2 | Излазне фактуре (Закуп и Service Charge) | 5 |
| 2.4 | Поређење мануелно дигитално | 6 |
| 2.4.1 | Унос података | 6 |
| 2.4.2 | Обрачун амортизације..... | 7 |
| 2.4.3 | Расподела материјалних-зависних трошкова на закупце | 7 |
| 2.4.4 | За и против: Мануелно vs. Дигитално | 7 |
| 3 | Основна средства и њихова амортизација | 8 |
| 3.1 | Појам основних средстава..... | 8 |
| 3.2 | Подела и карактеристике основних средстава..... | 9 |
| 3.3 | Амортизација..... | 11 |
| 3.4 | Временска амортизација | 12 |
| 3.4.1 | Равномерна временска амортизација..... | 13 |
| 3.4.2 | Прогресивна временска амортизација..... | 13 |
| 3.4.3 | Дегресивна временска амортизација | 13 |
| 3.5 | Функционална амортизација | 14 |
| 4 | Употреба софтвера – основна средства и њихова амортизација | 15 |
| 4.1 | О Софтвер-у Calculus 12 – системске информације | 15 |
| 4.1.1 | Систем фолдера и датотека Calculus-a 12 | 16 |
| 4.1.2 | SYBASE SQL ANYWHERE 12 | 18 |
| 4.1.3 | Специфичности у 64-битном WINDOWS-у..... | 18 |
| 4.2 | Увод у апликацију основна средства | 20 |
| 4.3 | Основни појмови за употребу апликације основна средства | 21 |
| 4.3.1 | Амортизација | 21 |
| 4.3.2 | Резидуал | 24 |
| 4.4 | Основна средства – опште упутство за рад у програму | 25 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4.4.1 | Дефинисање амортизационих група..... | 26 |
| 4.4.2 | Дефинисање основних средстава..... | 29 |
| 4.4.3 | Налог почетног стања основних средстава..... | 30 |
| 4.4.4 | Набавка основног средства..... | 32 |
| 4.4.5 | Активирање основног средства..... | 33 |
| 4.4.6 | Увећање и умањење вредности активног основног средства | 35 |
| 4.4.7 | Обрачун рачуноводствене амортизације..... | 37 |
| 4.4.8 | Обрачун пореске амортизације | 38 |
| 4.4.9 | Искњижење основних средстава..... | 39 |
| 5 | Анализа тренутног стања тржишта комерцијалних некретнина | 40 |
| 5.1 | Анализа тржишта комерцијалних некретнина у Републици Србији | 40 |
| 5.1.1 | Канцеларијски простор (Office) | 40 |
| 5.1.2 | Логистика и индустријске некретнине | 41 |
| 5.1.3 | Малопродајни простор (Retail)..... | 41 |
| 5.1.4 | Главни трендови за 2025. годину..... | 41 |
| 5.2 | Анализа тржишта комерцијалних некретнина у Срем. Митровици | 42 |
| 5.2.1 | Индустријске и логистичке некретнине (најјачи сектор) | 42 |
| 5.2.2 | Канцеларијски и пословни простор..... | 42 |
| 5.2.3 | Малопродајни простор (Retail)..... | 43 |
| 5.2.4 | Цене и зоне (Пореске основице за 2025. годину) | 43 |
| 5.2.5 | Констатација | 43 |
| 5.3 | Анализа тржишта комерцијалних некретнина у улици Милоша Обилића, Сремска Митровица | 44 |
| 5.3.1 | Карактеристике локације..... | 44 |
| 5.3.2 | Кључни објекти и понуда | 44 |
| 5.3.3 | Тржишни подаци и цене (процена за 2025.) | 45 |
| 5.4 | О предузећу ГОЛФ РБ Некретнине ДОО..... | 45 |
| 5.4.1 | Пословни простор у ул. Милоша Обилића 143а, Сремска Митровица..... | 47 |
| 5.5 | Ставови власника и књиговодства о примени дигиталних технологија | 49 |
| 6 | СЕФ – систем електронских фактура..... | 51 |
| 6.1 | О СЕФ-у – системске информације | 51 |
| 6.1.1 | Ко су корисници СЕФ-а? | 51 |
| 6.1.2 | Како систем функционише? | 51 |
| 6.1.3 | Кључне предности..... | 51 |

| | | |
|-------|---|----|
| 6.1.4 | Начин приступа | 52 |
| 6.2 | Процес формирања електронске фактуре у предузећу ГОЛФ РБ Некретнине ДОО .. | 52 |
| 6.2.1 | Пријава на СЕФ – Систем елекзтронских фактура | 52 |
| 6.2.2 | Префактурисање материјалних-зависних трошкова услуга по Уговору о закупу у предузећу ГОЛФ РБ Некретнине ДОО | 57 |
| 6.2.3 | Обрачун трошкова услуга закупа по Уговору о закупу у предузећу ГОЛФ РБ Некретнине ДОО | 68 |
| 7 | ЗАКЉУЧАК..... | 74 |
| | ЛИТЕРАТУРА..... | 75 |
| | ИЗВОРИ СЛИКА | 76 |

Апстракт

Рад се бави истраживањем примене дигиталних технологија у области књиговодства приликом обрачуна трошкова услуга комерцијалних некретнина и њихове амортизације. У теоријском делу рада биће речи о дигиталном и мануелном прикупљању, обради, презентовању, дистрибуцији и чувању података, а у емпиријском о конкретном, практичном начину примене одређених дигиталних алата, књиговодствених софтвера. Циљ овог истраживања јесте са свих страна сагледати и истражити све могућности, предности и евентуалне мане које са собом носи примена дигиталних технологија у обрачуну трошкова услуга комерцијалних некретнина. Доказати предности увођења нових, напреднијих технологија у свакодневну употребу. Методом поређења дошли смо до већ унапред предвиђених резултата и очекиване предности дигиталног над мануелним. Висок ниво свести и спознаја потребе примене дигиталних технологија присутни су код свих актера овог процеса обраде података. Применом дигиталних технологија остварују се значајне уштеде у целокупном пословању са једне стране док са друге у знатној мери олакшава се рад запослених. Уштеда времена и ресурса су кључни резултати који се овим начином рада остварују. Дигиталне технологије и аутоматизација свих процеса рада су кључни фактор успешног пословања у савременом информатичком друштву.

Кључне речи: дигиталне технологије, обрачун трошкова услуга, комерцијалне некретнине, мануелно vs. дигитално, амортизација

1 Увод

У овом нашем раду бавићемо се применом дигиталних технологија у процесу обрачуна трошкова услуга комерцијалних некретнина и њихове амортизације, као и софтверима за складиштење, обраду и обрачун истих.

За развој и успешно пословање сваког привредног друштва, предузетника, занатске радње у процесу производње, трговине, или пружања услуга веома важан сегмент су трошкови, контрола и правилно управљање њима. У том веома сложенем процесу дигиталне технологије су кључни параметар успешног остварења истога.

Истраживање ће се спровести кроз приказ начина обрачуна трошкова услуга комерцијалних некретнина и њихове амортизације које су у власништву предузећа ГОЛФ РБ НЕКРЕТНИНЕ ДОО, чије је седиште у ул. Светозара Марковића бр. 60, Савски Венац, Београд, а шифра основне делатности 6820 - Издајмљивање властитих или издајмљених некретнина и управљање њима. Предметна некретнина која се издаје у закуп се налази у ул. Милоша Обилића 143а у Сремској Митровици.

Биће речи о ранијем, ручном начину обрачуна трошкова услуга комерцијалних некретнина и амортизације као и садашњем, дигиталном, аутоматизованом процесу, односно поређењу та два начина, њихових предности и недостатака у процесу настанка и обраде података.

Детаљно ћемо представити целокупан процес уноса, обраде, приказа стања и обрачуна трошкова услуга комерцијалних некретнина и њихове амортизације употребом пословно књиговодственог софтвера Calculus 12. кроз његову апликацију Основна средства и Портала Е-фактуре (електронске фактуре) Министарства Финансија Републике Србије, односно СЕФ-а (Систем електронских фактура). Кроз апликацију Основна средства софтвера Calculus 12 испратићемо ток обрачуна од почетка до краја, односно од дефинисања, набавке, активације, умањења и увећања вредности, амортизације до искњижења основног средства. Такође ћемо приказати и целокупан ток процеса формирања електронске фактуре на Порталу Е-фактуре којом се врши обрачун трошкова услуга закупа комерцијалне некретнине и материјалних-зависних трошкова услуга закупа исте.

Примена дигиталних технологија у обрачуна трошкова услуга комерцијалних некретнина

Предузеће Голф РБ некретнине ДОО је власник некретнина на више локација. Наиме, објекат са канцеларијским просторима налази се у Сремској Митровици, док се друге некретнине налазе у Београду, где је и седиште предузећа. Књиговодство је такође у Сремској Митровици, а власник предузећа веома често борави у иностранству. Некретнине се издају у закуп и потребно је све књиговодствене промене благовремено спровести, без пробијања рокова, како би се из њих настале обавезе на време реализовале и на тај начин избегле евентуалне компликације и санкције које прате непоштовање законских регулатива.

С' друге стране, власник жели да има приступ подацима предузећа са било које локације и у било које време. Дигиталне технологије омогућавају приступ и рад у истој бази података и власнику и књиговодству. Власник не мора да долази у књиговодство како би добио анализе и извештаје који су му потребни, нити да му књиговођа штампа, скенира и шаље исте, што би био поприличан трошак и директан удар на његов буџет. Примена дигиталних технологија штеди време, и потребне информације чини лако доступним. А као што већ знамо у садашњем пословном свету информација и време су ништа друго до новац, а циљ сваког предузећа је добро управљање трошковима.

Све горе наведене проблеме решава примена дигиталних технологија – књиговодствених софтвера која са собом носи аутоматизацију обрачуна трошкова услуга комерцијалних некретнина, њихове амортизације и свих осталих књиговодствених промена.

2 Мануелни или дигитални обрачун трошкова услуга комерцијалних некретнина и њихове амортизације - поређење

2.1 Мануелни обрачун трошкова услуга комерцијалних некретнина

Мануелни обрачун трошкова услуга комерцијалних некретнина подразумева коришћење папира-картица, табела у Excel-у и физичко прикупљање рачуна. Свака некретнина поседује своју картицу на коју се ручно евидентирају све књиговодствене промене. Обрачун трошкова услуга закупа врши се такође ручно уз помоћ калкулатора, или уношењем појединчних података у Excel табеле (Слика 1)¹.

Након тога се на порталу Е-фактуре формира електронска фактура која се преко портала шаље закупцу који је, ако је сагласан, прихвата, а ако није онда је уз образложење одбија. Након тога, ако је фактура прихваћена, потребно је прокњижити поновним уношењем сваке ставке понаособ. Буквално се ради дупли посао.

Поред фактурисања трошкова услуга закупа потребно је урадити и префактурисање материјалних-зависних трошкова услуга закупа као што су трошкови електричне енергије, воде, гаса и комуналних услуга.

| Month | Struja - K 100% | Voda 100% | Komunalije 100% | Gas 100% | Struja - VL 100% |
|-----------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|------------------|
| September, 2025 | 30.410,33 | 7.179,81 | 1.043,51 | 181,38 | 3.289,31 |
| October, 2025 | 3.250,88 | 261,30 | 4.026,27 | 34.300,27 | 3.175,80 |
| November, 2025 | 3.121,42 | 18.183,30 | 1.026,21 | 31.130,00 | 4.226,20 |

Слика 1. - Excel табела обрачуна материјалних-зависних трошкова услуга закупа предузећа Голф РБ Некретнине ДОО, Савски Венац, Београд

¹ Извор: ГОЛФ РБ Некретнине ДОО, Савски Венац, Београд

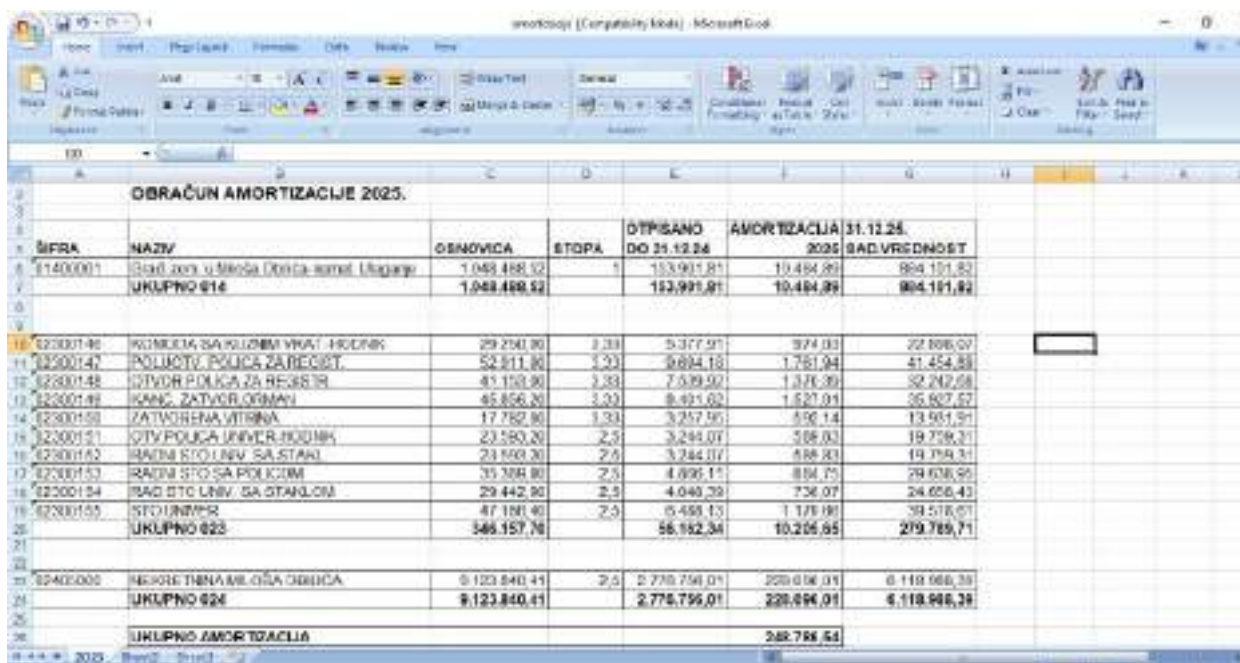
Примена дигиталних технологија у обрачуну трошкова услуга комерцијалних некретнина

У мануелној обради података у Excel табелу ручно се уноси ПДВ основица са сваког рачуна посебно, сабира се и на добијени износ додаје се ПДВ 20%. Потребно је физички прикупити све рачуне, урадити обрачун, затим на Порталу Е-фактуре, односно на СЕФ-у (Систему Електронских Фактура) формирати електронску фактуру ручним уносом сваког елемента фактуре и као прилог додати скениране фактуре у, ПДФ формату, на основу којих је рађен обрачун и напоменом је везати за фактуру трошкова услуга закупа. Након тога, ако је фактура прихваћена од стране закупца, односно добављача, потребно је прокњижити је поновним евидентирањем сваке ставке понаособ. Поново дупли посао.

У објекту предузећа Голф РБ Некретнине ДОО у ул. Милоша Обилића 143а тренутно је само један закупца. Међутим када би их било више посао би био дупло тежи, јер би се обрачунавао удео сваког закупца у материјалним-зависним трошковима закупа, што додатно компликује и успорава целокупан процес.

2.2 Мануелни обрачун амортизације

Амортизација се у предузећу ГОЛФ РБ Некретнине ДОО још увек обрачунава мануелно у Excel-у и то изгледа овако (Слика 2)²:



| БФРА | НАЗИВ | ОСНОВИЦА | СТОПА | ОТПИСАНО ДО 31.12.24 | АМОРТИЗАЦИЈА 2025 | 31.12.25 САД.ВРЕДНОСТ |
|----------|--|---------------------|-------|-------------------------|----------------------|--------------------------|
| 11400001 | Буд. зграда у Милоша Обилића-савски Ул.Београд | 1.048.488,92 | | 153.991,91 | 10.484,39 | 894.191,92 |
| | УКУПНО 014 | 1.048.488,92 | | 153.991,91 | 10.484,39 | 894.191,92 |
| 02300140 | КОМУНИКАЦИЈОНИ УПАДНИ ПЛОЧНИК | 29.294,80 | 3,33 | 9.377,57 | 974,03 | 20.006,07 |
| 02300142 | ПОЛУКРУГ ПУЛКА ЗА РЕГИСТ. | 52.911,80 | 3,33 | 17.694,18 | 1.781,94 | 41.454,88 |
| 02300148 | ОПШТИ ПОЛКА ЗА РЕГИСТ. | 41.193,80 | 3,33 | 13.699,92 | 1.371,30 | 32.742,58 |
| 02300149 | КАНС. ЗАТВОР. ОГРАДИ | 45.856,30 | 3,33 | 15.311,62 | 1.521,01 | 30.607,67 |
| 02300150 | ЗАТВОРЕНА ВИТРА | 17.782,80 | 3,33 | 5.857,95 | 596,14 | 13.951,31 |
| 02300151 | ОПШТИ ПОЛКА УНУТРАШЊИ | 23.580,20 | 2,5 | 5.895,07 | 588,03 | 19.778,31 |
| 02300152 | РАДНИ СТОЛНИ СА СТАНОМ | 23.580,20 | 2,5 | 5.895,07 | 588,03 | 19.778,31 |
| 02300153 | РАДНИ СТОЛНИ | 35.398,80 | 2,5 | 8.849,70 | 884,97 | 29.638,95 |
| 02300154 | РАДНИ СТОЛНИ СА СТАНОМ | 29.442,80 | 2,5 | 7.360,70 | 736,07 | 24.656,43 |
| 02300155 | СТОЛНИ | 47.181,40 | 2,5 | 11.795,35 | 1.179,53 | 39.518,01 |
| | УКУПНО 023 | 346.157,70 | | 56.162,34 | 10.206,65 | 279.789,71 |
| 02400002 | НЕКРЕТНИНА МЕЉА ОБИЦА | 6.123.840,41 | 2,5 | 1.530.750,01 | 229.694,01 | 4.118.986,39 |
| | УКУПНО 024 | 6.123.840,41 | | 1.530.750,01 | 229.694,01 | 4.118.986,39 |
| | УКУПНО АМОРТИЗАЦИЈА | | | | 248.786,64 | |

Слика 2. - Excel табела обрачуна амортизације за 2025. годину у предузећу Голф РБ Некретнине ДОО, Савски Венац, Београд

² Извор: ГОЛФ РБ Некретнине ДОО, Савски Венац, Београд

Свако Основно средство, основица, стопа и формула за обрачун амортизације су унети ручно. Код оваквог обрачуна постоји велика могућност грешке при уношењу података, или формирању формуле за обрачун, као и велики утрошак времена.

С' обзиром да је ГОЛФ РБ Некретнине ДОО још увек мало предузеће и нема велики број објеката, нити основних средстава, овај облик је за сада у некој мери и прихватљив. Предузеће ипак планира прелазак на неки од дигиталних софтвера у блиској будућности.

2.3 Дигитални обрачун трошкова услуга комерцијалних некретнина

СЕФ - Систем електронских фактура у Србији постао је централна тачка за дигитални обрачун. То више није само законска обавеза, већ алат који омогућава да се у конкретном случају трошкови услуга закупа и материјални-зависни трошкови услуга по Уговору о закупу фактуришу и достављају закупцу у електронском облику без грешака и без папира.

Ево како СЕФ функционише у дигиталном ланцу управљања некретнинама:

2.3.1 Улазне фактуре (трошкови објекта)

Као власник објекта ГОЛФ РБ Некретнине ДОО је „прималац“ на СЕФ-у за све добављаче (струја, комуналије, вода, гас, одржавање). Када би прешао на неки од дигиталних софтвера нпр. ERP, то би изгледало овако:

- ✓ **Аутоматско повлачење:** ко поседујете софтвер за управљање некретнинама (ERP) он се повезује са СЕФ-ом преко API кључа. Уместо да ручно уносите рачун за струју нпр., систем га сам „увлачи“.
- ✓ **Веза са амортизацијом:** Ако преко СЕФ-а стигне фактура за куповину новог аларма нпр., систем је препознаје као основно средство, ставља је у регистар и аутоматски почиње да обрачунава амортизацију.

2.3.2 Излазне фактуре (Закуп и Service Charge)

Када се креира фактура за закупца, она мора проћи кроз СЕФ да би била валидна за његов одбитни ПДВ.

- ✓ **Спецификација трошкова:** Дигитални обрачун омогућава да се преко СЕФ-а пошаље фактура са прилозима у Excel или PDF формату, који садрже фактуре на основу којих је урађено префактурисање трошкова комуналија, воде, струје, гаса, одржавања и сл.
- ✓ **Статус електронске фактуре:** У могућности смо да у реалном времену видимо и пратимо статус Е-фактуре, односно да ли је купац прихватио фактуру на СЕФ-у, или не. Ако је Е-фактура одбијена, систем нас и о томе обавештава како бисмо је сторнирали и формирали нову, исправну фактуру.

2.4 Поређење мануелно дигитално

Појмови **Мануелно** и **Дигитално** у обрачуну трошкова услуга комерцијалних некретнина и њихове амортизације не значе само „папир против рачунара“, већ представљају два потпуно различита начина управљања подацима, утичу на њихову тачности и утрошак времена.

Ево неколико битних разлика између мануелног и дигиталног управљања подацима:

2.4.1 Унос података

- **Мануелно:** Узимамо е-фактуру (PDF или XML), отварамо своју Excel табелу и **ручно преписујемо** износе, ПДВ и датум.
 - **Ризик:** Можемо погрешити у куцању нпр. само једне цифре, и то ће променити цео обрачун.
- **Дигитално:** Дигитални софтвер је директно повезан са СЕФ-ом (Систем електронских фактура) и он „чита“ фактуру. Подаци се аутоматски пребацују у картицу објекта.

2.4.2 Обрачун амортизације

- **Мануелно:** Сваке године или месеца морамо сами да мењамо формулу за свако основно средство. Ако реновирамо нешто, морамо ручно ажурирати почетну вредност у табели.
- **Дигитално:** Једном унесемо набавну вредност и век трајања. Систем сваког 1. у месецу сам прокњижи трошак амортизације и смањи вредност некретнине у извештајима.

2.4.3 Расподела материјалних-зависних трошкова на закупце

- **Мануелно:** Ако закупца оде нпр. 15. у месецу, морамо ручно израчунати колико дана је био у закупу, затим укупне трошкове поделити са бројем дана у том месецу, и на крају помножити са добијеним бројем дана закупа такође ручно.
- **Дигитално:** Софтвер на основу датума раскида уговора сам генерише рачун. Сви проценти (кључеви за расподелу) су унапред програмирани.

2.4.4 За и против: Мануелно vs. Дигитално

Табела 1. – Поређење мануелног и дигиталног обрачуна трошкова услуга

| Карактеристика | Мануелни обрачун | Дигитални обрачуна |
|-----------------|---------------------------------------|--|
| Брзина | Данима (прикупљање рачуна, куцање) | Минутима (аутоматски увоз података) |
| Тачност | Висок ризик од људске грешке | Висока прецизност (системска контрола) |
| Транспарентност | Тешко за доказивање закупцу | Лако доступни извештаји и графикони |
| Трошкови рада | Скупо (захтева пуно радних сати) | Ниско (софтвер обавља посао) |
| Архива | Регистратори и физички простор | Cloud (дигитална архива доступна свима) |

Табела 2. – Поређење мануелног и дигиталног начина евидентирања трошкова услуга

| Карактеристика | Мануелно (Excel / Папир) | Дигитално (Софтвер / Cloud) |
|----------------|---|--|
| Трошак | Бесплатно (или само лиценца за Office) | Месечна претплата или куповина софтвера |
| Време | Трошите сате на унос и проверу формула | Све је готово у неколико кликова |
| Ревизија | Тешко је доказати закупцу како сте дошли до броја | Извештај је професионалан и транспарентан |
| Сигурност | Ако се фајл обрише или уруши формула, губите све | Подаци су на серверу (backup) и криптовани |

Разлика је огромна, нарочито када у једном објекту има више купаца, или ако сте власник више комерцијалних некретнина.

3 Основна средства и њихова амортизација

3.1 Појам основних средстава³

Под појмом основних средстава подразумевају се она основна средства која се при коришћењу постепено троше, не мењајући свој физички облик, док своју вредност преносе, сразмерно трошењу, на учинке (готове производе, или услуге). Она у процес производње улазе целокупном својом вредношћу, али се при једном пословном циклусу не троше у целости, већ се њихова вредност услед физичког и моралног рабаћења постепено смањује и до краја задржавају свој првобитни облик.

Постојећи прописи деле основна средства на следеће групе:

1. земљиште и шуме, грађевински објекти, опрема;
2. алат и инвентар са кумулативним отписом;
3. вишегодишњи засади, основно стадо;
4. материјална права, остала основна средства;
5. улагања за прибављање основних средстава.

³ Извор: Закић В., Ђукановић С. (2008), *Финансијско рачуноводство*, Alfa – graf NS, Нови Сад

У земљишта која служе у привредне сврхе убрајају се пољопривредна земљишта, непољопривредна земљишта, земљишта за експлоатацију рудне супстанце, грађевинска земљишта и остала земљишта за привредне сврхе. У шуме се убрајају природне шуме, плантажне шуме и остале шуме.

Грађевински објекти могу бити: грађевински објекти хидроградње, саобраћаја и транспорта, привредне згаде и остали грађевински објекти.

Опремену чине машине, уређаји, постројења, транспортна средства и средства везе, стандардни и специјални алати, лабораторијска опрема, погонски и пословни инвентар и сл.

Вишегодишњим засадама сматрају се воћњаци, виногради, хмељарници, плантаже дрвећа и сл.

Основно стадо обухвата радну и приплодну стоку.

Материјалним правима се сматрају: патенти, лиценце, право на модел, право на узорак и друга слична права.

Оснивачка улагања су издаци који су условљени изградњом нових предузећа или њихових делова (погона), а који се не могу укључивати у набавну вредност основних средстава (трошкови израде инвестиционог програма и инвестиционо техничке документације, издаци на име одштете и откупа, издаци условљени образовањем кадрова до почетка рада предузећа и др.).

3.2 Подела и карактеристике основних средстава⁴

У нашим законским прописима усвојена је и подела која за критеријум узима однос основног средства према процесу производње. Према овом критеријуму, основна средства се деле на:

- ✓ основна средства у припреми,
- ✓ основна средства у функцији,
- ✓ основна средства ван функције.

⁴ Извор: Закић В., Ђукановић С. (2008), *Финансијско рачуноводство*, Alfa – graf NS, Нови Сад

Основна средства у припреми су она чија изградња још није завршена и која због тога нису спремна за укључивање у пословну активност. Фаза припреме основних средстава обухвата све припремне радње, почев од обезбеђења новчаних средстава, преко набавке инвестиционог материјала и опреме, изградње и монтаже, до завршетка основног средства и њиховог укључивања у функцију. По завршетку фазе припреме основна средства се укључују у пословање, односно постају саставни део основних средстава у функцији.

Сва основна средства која се користе за обављање делатности којом се предузеће бави сматрају се основним средствима у функцији.

Обустављене инвестиције и основна средства која се не могу више користити због своје физичке порабаћености или је њихово коришћење постало економски нецелисходно, због тога што су економски застарела, као и средства која су због измене производног програма изгубила употребну вредност за дато предузеће чине категорију основних средстава ван функције.

Карактеристике:

- ✓ рок употребе дужи од једне године,
- ✓ већа улагања за њих,
- ✓ постепено се троше,
- ✓ преносе део своје вредности на производ,
- ✓ теже се претварају у готовину.

Основна средства обухватају:

- ✓ земљиште и шуме,
- ✓ уређена земљишта (паркинзи, осветљење),
- ✓ грађевински објекти (пословне зграде, фабрике),
- ✓ машине и опрема.

Основна средства се користе више година, а њихова вредност се смањује услед три фактора:

- ✓ проток времена (G),
- ✓ интензивност трошења (I),
- ✓ технолошки напредак (T).

Све док је у употреби, основно средство се води по набавној вредности. Смањење вредности се књижи преко рачуна исправка вредности основних средстава (ИВОС), а обрачун расхода преко рачуна трошкови амортизације.

Садашња вредности основних средстава се добија као разлика набавне вредности и исправке вредности.

3.3 Амортизација⁵

Амортизација (Depreciation) је системски поступак распоређивања набавне вредности основног средства на расходе током његовог употребног века.

Амортизација је процес распоредјивања (отписивања), а не процес вредновања. То значи да промену тржишних вредности основних средстава немају утицаје на књиговодствену вредност основних средстава.

Књиговодствена вредност, као разлику између набавне и отписане вредности основних средстава, може бити знатно другачија од њене тржишне вредности.

Амортизација се примењује на три облика основних средстава:

1. уређена земљишта,
2. зграде и
3. опрему.

Сваки од ових облика се сматра амортизивом (отписивом) имовином. Зато што њихова корисност за предузеће односно способност за стварање прихода опада са протицањем времена. Поред времена на опадање корисности основних средстава утиче и начин одржавања. Способност основног средства за стварање прихода (а тиме и

⁵ Извор: Закић В., Ђукановић С. (2008), *Финансијско рачуноводство*, Alfa – graf NS, Нови Сад

његова тржишна вредност) опада и због технолошке застарелости. Акумулирана амортизација (отписана вредност) представља збир обрачунатих трошкова амортизације у дужем временском раздобљу.

Амортизација се не примењује на земљиште, зато што се његова вредност током времена не смањује већ се најчешће и повећава. Због тога, земљиште се сматра неамортизивом имовином.

Три фактора утичу на обрачун амортизације основног средства:

1. **Набавна вредност** - Основна средства се књиже по набавној вредности у складу са начелом тзв. „историјског трошка“.
2. **Кориснички век** - Реч је о процењеном веку коришћења основног средства, често другачије називаног „услужни век“. Кориснички век се може изражавати јединицама времена, јединицама коришћења или јединицама производа. Будући да се кориснички век унапред одређује, приликом процене његове величине, руководство предузећа мора узимати у обзир сврху коришћења основног средства, очекиване поправке и одржавање, као и утицај технолошког напретка. Ранија искуства са сличним основним средствима, често су притом од велике помоћи.
3. **Остатак вредности** - То је унапред процењена вредност основног средства на крају свог корисничког века. Ово је категорија, која може у неким случајевима значајније утицати на висину трошкова амортизације. Она представља одбитну ставку приликом утврђивања амортизације. Одређује се на сличан начин као и кориснички век. Алтернативни израз за преосталу вредност је *Резидуална вредност*.

3.4 Временска амортизација⁶

Временска амортизација представља метод обрачуна пренете вредности средстава за рад која се заснива на предвиђеном веку трајања средстава. Код овог метода обрачуна приоритет је дат временском фактору и економском трошењу средстава за рад. Претпоставка је да се средства за рад равномерно троше у веку

⁶ Извор: Ничић М. и Митровић Н., (2018), Менаџмент трошкова, Висока економска школа. Београд

трајања, без обзира да ли су у употреби. Од реалности утврђеног века трајања средстава зависи да ли ће израчуната амортизација бити равна стварном смањењу вредности средстава за рад у току процеса производње.

Временска амортизација, као обрачунски поступак утврђивања пренете вредности средстава за рад, може бити:

1. Равномерна,
2. Прогресивна,
3. Дегресивна.

3.4.1 Равномерна временска амортизација

Код равномерне временске амортизације претпоставка је да се средства за рад равномерно троше у читавом веку трајања. То значи да се у свакој години врши једнако годишње оптерећење производње амортизацијом. Она је, дакле, константна по времену, али се по јединици производа мења обрнуто пропорционално промени обима производње у веку трајања средстава за рад.

3.4.2 Прогресивна временска амортизација

Код прогресивне временске амортизације, амортизација расте из године у годину. Претпоставка је да се у периоду уходавања капацитет не користи у потпуности услед чега се остварује мањи обим производње. Неправилно би, стога, било оптеретити средство за рад истом амортизацијом као и када се оно буде максимално користило. Поготову не треба оптерећивати производњу првих година већим износима амортизације када се врши лансирање нових производа. Производе у првим годинама функционисања средстава за рад треба теретити мањом ценом коштања, са циљем освајања тржишта, а касније повећавати цене у сразмери са порастом производње ефикасности средстава.

3.4.3 Дегресивна временска амортизација

Код дегресивне амортизације полази се од претпоставке да нова средства за рад имају већу производну ефикасност, и да су трошкови експлоатације нижи јер су мањи

трошкови одржавања, ређи су застоји и кварови. Уколико се средства за рад дуже употребљавају, она функционално слабе, а тиме и амортизација треба да опада. Повећани трошкови одржавања компензују се смањењем амортизације, те се, на овај начин, постиже равномерно оптерећење производа трошковима средстава за рад у току века трајања основног средства. Претпоставка је да се на овај начин добијају равномерно збијене квоте амортизације и трошкова одржавања.

3.5 Функционална амортизација⁷

Код функционалне амортизације база за одређивање амортизације јесте активни радни век средстава за рад. Овим методом обрачуна амортизације приоритет се даје физичком трошењу средстава за рад које је пропорционално обиму производње. С' обзиром да је количина производа која се израђује једним средством за рад у директној пропорцији са активним радним веком, амортизација се одређује по јединици производа.

$$T_{iq} = K_i / EQ$$

Трошкови средстава за рад равни су количнику набавне вредности средстава и обима производње у веку трајања:

T_{iq} – трошкови средстава за рад (амортизација) по јединици производа

K_i – набавна вредност средстава за рад

EQ – могући обим у веку трајања.

Трошкови средстава за рад, у одређеном временском периоду (месецу или години), утврђују се као производ оствареног обима производње тог периода и амортизације појединици производа:

$$T_i = T_{iq} * q$$

T_i – амортизација у одређеном периоду

Q – остварени обим производње у истом периоду.

⁷ Извор: Ничић М. и Митровић Н., (2018), Менаџмент трошкова, Висока економска школа. Београд

4 Употреба софтвера – основна средства и њихова амортизација

4.1 О Софтвер-у Calculus 12 – системске информације⁸

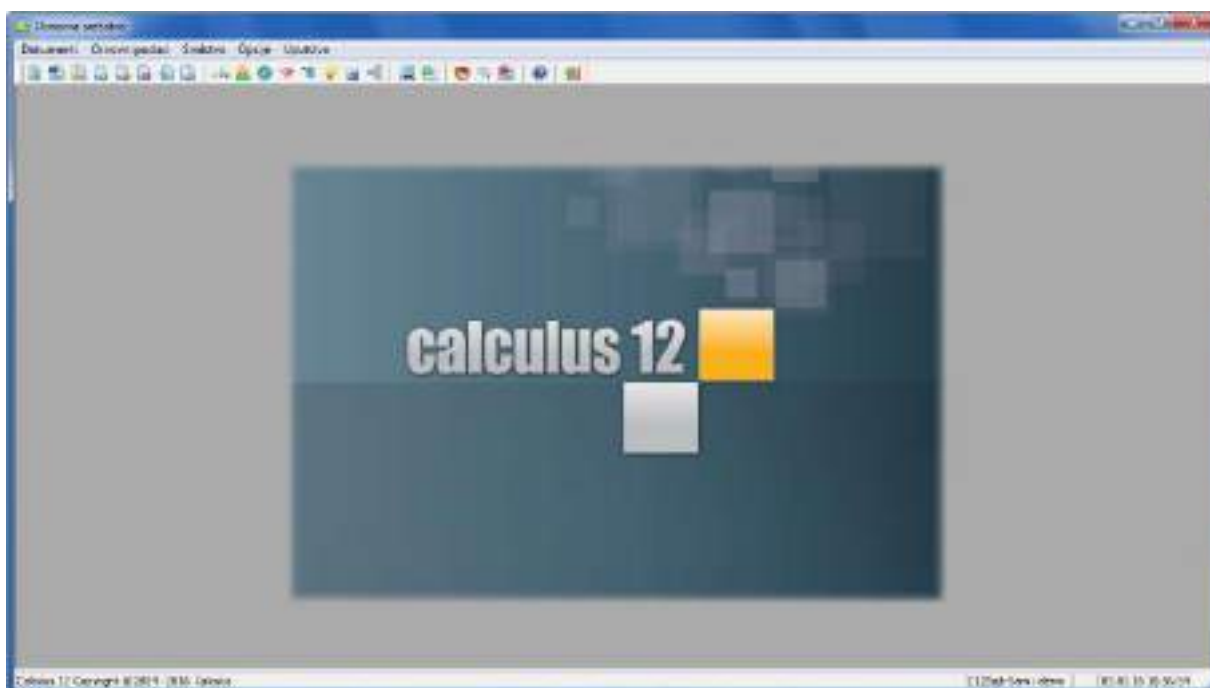
Књиговодствени програм Calculus 12

"CALCULUS" д.о.о. Београд

Студентски трг 19 улаз III, 11000 Београд

Матични број: 17543270; Шифра делатности: 74120

Регистарски број: 1-92498-00; ПИБ: 103314980



Слика 3. – Књиговодствени софтвер Calculus 12 – Основна средства

Минимална конфигурација код старијих оперативних система за инсталацију Calculus-a 12:

- ❖ Windows XP - Service Pack 3
- ❖ Windows Server 2003 - Service Pack 2
- ❖ Windows Vista - Service Pack 2

⁸ Извор: Упутство о примени књиговодственог програма Calculus 12, преузето са https://calculus-portal.rs/uputstvo/help/srp.sr/osre/osre_whatnews.html

Оперативни системи старији од наведених нису подржани.

Инсталација Calculus-а 12 захтева од 1,5 GB до 2,5 GB слободног простора на диску, зависно од оперативног система и да ли је Microsoft NET Framework већ инсталиран, или није. Податак о потребном простору на диску у прозору инсталационог пакета није поуздан, јер инсталациони пакет не може одредити потребан простор за инсталацију Microsoft .NET Framework-а.

Напомена:

Уз инсталацију Calculus-а 12 комплетно се инсталира и Sybase SQL Anywhere 12, PowerBuilder Runtime и, само ако нису инсталирани, Micorosft .NET Framework 2.0 SP2 и Microsoft .NET Framework 4.0.

4.1.1 Систем фолдера и датотека Calculus-а 12

Calculus 12 се инсталира у системске фолдере Windows-а: Program Files, Application Data и Documents. У сваком од системских фолдера креира се основна путања Calculus\Calculus12 (у значењу - proizvodjac_softvera\programski_paket).

Будући да се системски фолдери Windows-а разликују код различитих верзија оперативног система (XP, Vista, Windows 7, Windows 10) и код 32-bitnog и 64-bitnog Windows-а, овде ћемо навести путање за каректиристичне верзије:

Windows XP 32-bit (исто за Windows Server 2003):

❖ **Библиотеке програма:**

X:\Program Files\Calculus\Calculus12

❖ **Програмске датотеке:**

X:\Documents and Settings\All Users\Application Data\Calculus\Calculus12

❖ **Корисничке датотеке:**

X:\Documents and Settings\All Users\Documents\Calculus\Calculus12

Windows 7 32-bit (исто за Windows Vista, Windows Server 2008, ...):

❖ **Библиотеке програма:**

X:\Program Files\Calculus\Calculus12

❖ **Програмске датотеке:**

X:\ProgramData\Calculus\Calculus12

❖ **Корисничке датотеке:**

X:\Users\Public\Documents\Calculus\Calculus12

Windows 7 64-bit (исто за Windows Vista, Windows Server 2008, ...):

❖ **Библиотеке програма:**

X:\Program Files (x86)\Calculus\Calculus12

❖ **Програмске датотеке:**

X:\ProgramData\Calculus\Calculus12

❖ **Корисничке датотеке:**

X:\Users\Public\Documents\Calculus\Calculus12

PROGRAMFILES – Садржи само извршне датотеке програма (EXE, DLL, PBD) и неколико основних системских датотека програма. Све извршне и системске датотеке се налазе у истом фолдеру (више не постоје посебни подфолдери са EXE фајлом сваке апликације). Ни корисници ни програми, у принципу, немају право писања у овај фолдер. Практично, приступ овом фолдеру треба да има само инсталациони програм. Раније смо подфолдер Прог користили за чување, снимање и учитавање разних радних датотека, што од сада више неће бити могуће.

PUBLICAPPDATA – Садржи разне системске датотеке програма (INI, TXT, XLS, RTF, BMP итд.), као и инсталационе базе података и библиотеке штампи за сваку законску регулативу. Ово су датотеке које се користе искључиво кроз програм и корисници не треба да им приступају директно. Фолдер PUBLICAPPDATA је у

Windows-у сакривен (Hidden), Тако да је подразумевано да га корисници не виде у Explorer-у.

PUBLICDOCUMENTS – Садржи радне датотеке програма којима могу приступати и корисници (базе података, INI датотеке, датотеке посебних извештаја, библиотеке штампи за фирме и слике које иду уз штампе, ...). Над овим фолдером сваки корисник има пуно право приступа.

4.1.2 SYBASE SQL ANYWHERE 12

4.1.2.1 Инсталација и лиценцирање

Инсталација **Calculus-a 12** инсталира све основне компонент Sybase SQL Anywhere-a 12 0 1, укључујући и серверске компоненте и алате (ISQL i SQL Anywhere Console). Инсталација аутоматски детектује да ли је оперативни систем 32-битни или 64-битни и инсталира одговарајућу верзију SQL Anywhere-a (не постоје одвојене инсталације за 32-битни и 64-битни OS).

Sybase SQL Anywhere који се испоручује уз **Calculus 12** је OEM верзија, која представља саставни део пакета **Calculus 12** и не може се користити у друге сврхе. Приликом конекције на базу података из програма пакета **Calculus 12** аутоматски се извршава аутентификација преко посебног кључа, која омогућава пун приступ бази ко се на ову базу пријавите преко неког другог програма (нпр. Microsoft Excel-а и сл.), база ће омогућити само читање (read-only приступ). Приступ бази преко њених сопствених алата (ISQL, Sybase Central и сл.) је аутоматски аутентификован.

4.1.3 Специфичности у 64-битном WINDOWS-у

Како SQL Anywhere-у могу истовремено приступати и 64-битне и 32-битне апликације, на 64-битном Windows-у инсталирају се паралелно и 64-битне и 32-битне компоненте SQL Anywhere-a. 32-битне компоненте се инсталирају у два подфолдера у C:\Program Files\SQL Anywhere 12: Bin64 и Bin32.

PowerBuilder генерише само 32-битне апликације, па је и **Calculus 12** 32-битна апликација. 32-битни програми користе 32-битне ODBC драјвере, без обзира на тип инсталације саме базе и њених EXE фајлова. SQL Anywhere на 64-битном Windows-у ће се извршавати као 64-битна апликација (DBENG12.EXE, DBSRV12.EXE, DBISQL EXE, итд.), имаће инсталиран 64-битни и 32-битни ODBC драјвер, а наше апликације ће му приступати преко 32-битног ODBC драјвера.

DSN-ови се у Registry-ју чувају на различитим местима, зависно од тога јесу ли 64-битни или 32-битни, односно да ли користе 64-битни или 32-битни драјвер:

❖ **User DSNs 64-битни и 32-битни:**

HKEY_CURRENT_USER\Software\ODBC

❖ **System DSNs 64-битни:** HKEY_LOCAL_MACHINE\Software\ODBC

❖ **System DSNs 32-битни:**

HKEY_LOCAL_MACHINE\Software\Wow6432Node\ODBC

Користе се ДВА РАЗЛИЧИТА ODBC АДМИНИСТРАТОРА:

❖ **За 64-битне DSN-ове** C:\Windows\System32\odbcad32.exe

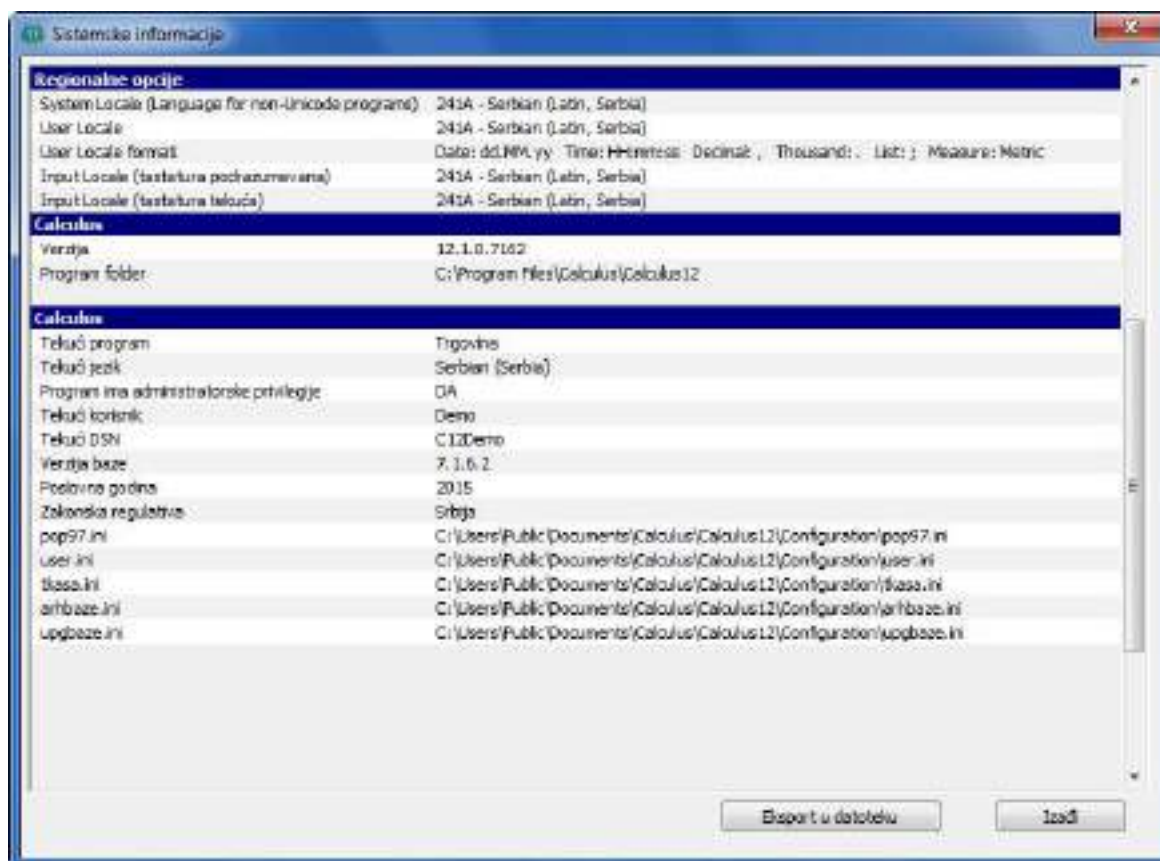
❖ **За 32-битне DSN-ове** C:\Windows\SysWOW64\odbcad32.exe

ODBC администратор у Start менију Windows-а је 64-битни, а 32-битни треба експлицитно стартовати или направити посебну пречицу за њега. 64-битни администратор не може се користити за 32-битне DSN-ове и обрнуто!!! Пошто су наши DSN-ови 32-битни (увек користе 32-битни драјвер), користи се 32-битни администратор.

Инсталација **Calculus-a 12** у Start менију Windows-а у фолдеру “Calculus 12\Tools” креира пречицу за одговарајући 32-битни ODBC администратор.

Упозорење: *Ако се не придржавамо ових правила, било са администратором, било из програма, Windows јавља следећу грешку: **The specified DSN contains an architecture mismatch between the Driver and Application.***

Да сазнате и снимите у текстуални фајл текуће системске параметре вашег Windows-а и инсталације **Calculus-a 12**, у главном менију било ког покренутог програма **Calculus-a 12**, кликните на ставку главног менија **"Упутство"** и из падајућег менија изаберите ставку **"О програму..."**. У оквиру прозора **"О програму..."** кликните на дугме **"Детаљне системске информације"** (Слика 4).



Слика 4. – Књиговодствени софтвер *Calculus 12* – инсталација

4.2 Увод у апликацију основна средства⁹

Програм за евиденцију основних средстава је веома погодан за предузећа која имају велики број основних средстава или велики број промена везаних за отпис или куповину нових основних средстава у току године (Слика 5).

На прегледан начин води се евиденција по датуму набавке, датуму активирања, датуму отписа, инвентарских бројева, задужених лица, организационих јединица у

⁹ Извор: Упутство о примени књиговодственог програма Calculus 12, преузето са https://calculus-portal.rs/uputstvo/help/srp.sr/osre/osre_whatnews.html

којима се основна средства налазе. Обрачун амортизације и ревалоризације се може вршити у било ком тренутку у току године. Уколико дође до искњижења основног средства постоји извештај који даје њихову евиденцију. Могуће је извршити и рекапитулацију по амортизационим групама и контима као и евиденцију промена вредности основних средстава.



Слика 5. – Књиговодствени софтвер Calculus 12 – Основна средства

4.3 Основни појмови за употребу апликације основна средства¹⁰

4.3.1 Амортизација

Појам Амортизација: вредносно трошење основних средстава. То је новчани износ који се у току века трајања основних средстава обрачунава и издваја за надокнаду и репродукцију (обнављање) основних средстава. Њен износ се обрачунава у

¹⁰ Извор: Упутство о примени књиговодственог програма Calculus 12, преузето са https://calculus-portal.rs/uputstvo/help/srp.sr/osre/osre_whatnews.html

Примена дигиталних технологија у обрачуна трошкова услуга комерцијалних некретнина

продајну цену готових производа или услуга. Сви корисници основних средстава су у обавези да је обрачунавају осим:

- ❖ На основна средства у изградњи (припреми),
- ❖ На природна богатства (на земљишта и шуме),
- ❖ На споменике културе, уметничка дела, музичке предмете, књиге у библиотеци и архивску грађу.

Основица за обрачун је набавна вредност основног средства. Начини који се примењују при обрачуна могу бити:

- ❖ временски
- ❖ функционални.

4.3.1.1 Временски начин обрачуна амортизације

Временски начин обрачуна амортизације заснован је на веку трајања основних средстава. У оквиру овог, позната су три начин обрачуна амортизације:

- ❖ Метод пропорцијалног отписа.
- ❖ Метод дегресивног отписа.
- ❖ Метод прогресивног отписа.

На основу временског начина средства се отписују по истој **амортизационој стопи** (AM') у току века трајања основних средстава.

$$\text{Годишњи износ амортизације} = NV \cdot AM'/100$$

$$\text{Годишња стопа амортизације} = 100\%/\text{век употребе}$$

Пример:

NV- набавна вредност = 100.000 динара.

Век употребе: 5 година.

Примена дигиталних технологија у обрачуна трошкова услуга комерцијалних некретнина

Годишња стопа = $100\%/5 = 20\%$

Годишњи износ = $NV \cdot h \cdot Am'/100 = 100.000 \cdot h \cdot 20/100 = 20.000$ динара

Временски начин обрачуна амортизације основних средстава детаљније је представљен у табели 4.

Табела 4. – Временски начин обрачуна амортизације

| Година | Набавна вредност | АМ' | Годишњи износ | Укупни износ | Садашња вредност |
|--------|------------------|-----|---------------|--------------|------------------|
| 1. | 100.000 | 20% | 20.000 | 20.000 | 80.000 |
| 2. | 100.000 | 20% | 20.000 | 40.000 | 60.000 |
| 3. | 100.000 | 20% | 20.000 | 60.000 | 40.000 |
| 4. | 100.000 | 20% | 20.000 | 80.000 | 20.000 |
| 5. | 100.000 | 20% | 20.000 | 100.000 | 0 |

4.3.1.2 Функционални начин обрачуна амортизације

Функционални обрачун амортизације не полази од века употребе већ од коришћења основних средстава (Табела 5).

Амортизација се обрачунава у зависности од употребе основних средстава и од његовог корисног учинка.

Корисни учинак може бити јединица готовог производа које се производи на некој машини или на пример код превозних средстава, број пређених километара.

Пример:

NV - набавна вредност = 1.000.000,

Укупни могући број произведених јединица готовог производа у току века употребе ове машине је 200.000.

Am' по јединици производа = $1.000.000 / 200.000 = 5$ динара.

Табела 5. – Функционални начин обрачуна амортизације

| Година | Набавна вредност | Број произведених производа | АМ' по јединици производа | Годишњи износ | Укупни износ | Садашња вредност |
|--------|------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|--------------|------------------|
| 1. | 1.000.000 | 70.000 | 5 | 350.000 | 350.000 | 650.000 |
| 2. | 1.000.000 | 50.000 | 5 | 250.000 | 600.000 | 400.000 |
| 3. | 1.000.000 | 60.000 | 5 | 300.000 | 900.000 | 100.000 |
| 4. | 1.000.000 | 20.000 | 5 | 100.000 | 1.000.000 | 0 |

4.3.2 Резидуал

Резидуал (резидуални фактор) (енгл. residual - преостали) - ставка у производној функцији која, објашњавајући стопу привредног раста, обухвата све факторе осим основних производних чинилаца рада и капитала.

На тај начин резидуални фактор показује колики је допринос укупне факторске продуктивности (квалитативних чинилаца) стопи привредног раста. Бројна емпиријска истраживања производних функција за велики број земаља показала су да се стопа раста друштвеног производа у само малом проценту може објаснити квантитативним повећањем два основна фактора - рада и капитала, а да се обично половина и више раста дугује резидуалном фактору.

Уместо резидуала, користи се и термин "технолошки прогрес" мада то представља сужавање квалитативних извора раста који, поред осталог, обухватају: ефекте економије обима, побољшања у обиму и квалификационој структури запослених, ефекте реалокације рада из мање у више продуктивне секторе, побољшања у организацији рада, ефекте нових облика стимулација запослених, нове методе управљања и доношења одлука, добро функционисање информационог система, брзу примену достигнућа нове технолошке револуције, ефекте широко заснованог научноистраживачког рада итд. Реч је о једном збирном фактору који садржи веома различите економске и некономске ефекте на стопу привредног раста, што захтева рашчлањавање ове величине.

Резидуална вредност инвестиционог пројекта - очекивани износ готовине који ће бити ослобођен када се пројекат ликвидира по истеку економског века његовог трајања. Главну компоненту те вредности чине преостала фиксна и обртна средства која ће бити продата или приведена другој намени унутар предузећа по завршетку временског хоризонта пројекта. Заједно с нето новчаним током, процењена резидуална вредност треба да омогући накнаду учињеног капиталног издатка у сам пројекат и обезбеди његову макар минималну рентабилност која је детерминисана стопом инвестиционог критеријума.

4.4 Основна средства – опште упутство за рад у програму¹¹

До програма "**Основна средства**" се долази кликом на иконицу апликационог менија (Слика 6).



Слика 6. – Књиговодствени софтвер Calculus 12 – Основна средства

¹¹ Извор: Упутство о примени књиговодственог програма Calculus 12, преузето са https://calculus-portal.rs/uputstvo/help/srp.sr/osre/osre_whatnews.html

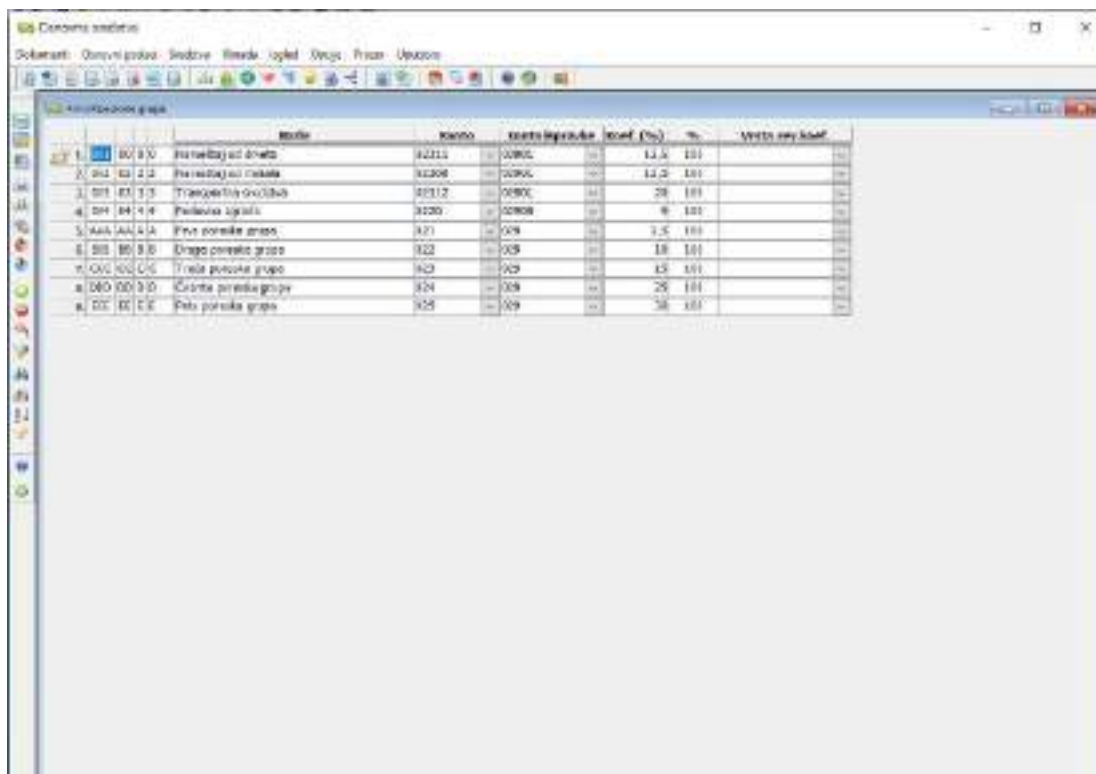
Примена дигиталних технологија у обрачуна трошкова услуга комерцијалних некретнина

За рад са програмом "Основна средства" неопходно је да буду дефинисани следећи подаци:

- ✓ Подручја
- ✓ Комитенти
- ✓ Аналитике
- ✓ Артикли
- ✓ Врсте докумената
- ✓ Амортизационе групе
- ✓ Контни план

4.4.1 Дефинисање амортизационих група

На самом почетку рада потребно је дефинисати пореске и рачуноводствене амортизационе групе, "**Osnovna sredstva → Osnovni podaci → Amortizacione grupe**" (Слика 7).



| | Ime | Konto | Konto knjigovodstva | Koeff. (%) | % | Vredn. na kraju |
|----|--------|-------|---------------------|------------|-----|-----------------|
| 1. | 00 0 0 | 02113 | 0090 | 11.5 | 101 | |
| 2. | 00 0 0 | 02308 | 0090 | 14.5 | 101 | |
| 3. | 00 0 0 | 02112 | 0090 | 20 | 101 | |
| 4. | 00 0 0 | 0230 | 0090 | 9 | 101 | |
| 5. | 00 0 0 | 021 | 009 | 1.5 | 101 | |
| 6. | 00 0 0 | 022 | 009 | 18 | 101 | |
| 7. | 00 0 0 | 023 | 009 | 15 | 101 | |
| 8. | 00 0 0 | 024 | 009 | 25 | 101 | |
| 9. | 00 0 0 | 025 | 009 | 30 | 101 | |

Слика 7. – Књиговодствени софтвер Calculus 12 – амортизационе групе

Пореске амотизационе групе су прописане, док рачуноводствене зависе од рачуноводствене политике предузећа.

Пропис 01. 01. 2020. године

Од 01. 01. 2020. дошло је до измене у рачунању пореске амортизације.

У складу са тим урађене су измене које су оперативне од верзије 12.1.0.8206.

Закључно са верзијом 12.1.0.8206. пореска амортизација се не рачуна за целу годину без обзира на то у ком месецу је унето основно средство. До ове верзије рачунало се за целу годину без обзира на то када је у току године унето основно средство у предузеће.

Од 01. 01. 2020. године рачуна се за онај период године од када је основно средство набављено и активирано (као код стандардне амортизације). На овај начин се пореска амортизација рачуна за основна средства која су набављена од 01. 01. 2019. и на даље, док се на основна средства која су набављена до 31. 12. 2018. године пореска амортизација рачуна за целу годину без обзира на то у ком месецу је набављено основно средство.

Основица за пореску амортизацију је иста, небитно да ли се пореска амортизација рачуна до 31. 12. 2018. године или после тог датума. Стопе за пореску амортизацију су исте и не мењају се. Није потребно никакво подешавање програма нити опција за бирање. Програм сам примењује нов начин обрачуна пореске амортизације за основна средства која су унета у програм и активирана од 01. 01. 2019. године.

За основна средства која су унета до 31. 12. 2018. године програм пореску амортизацију рачуна по старом. Програм сматра да је основно средство унето у предузеће на датум активације основног средства.

Важно:

Све шифре пореских амортизационих група морају почињати словом абецеде, нпр.: А00 А0 0 1.

Примена дигиталних технологија у обрачуну трошкова услуга комерцијалних некретнина

- У прва четири поља унесите **шифру** амортизационе, или пореске амортизационе групе.
- У поље **“Naziv”** унесите назив амортизационе групе.
- Поље **„Konto”** – за свако средство морате одредити припадајући конто за књижење у финансијама. Основна средства се књиже на синтетички конто у финансијама наведен у пољу „Konto“ (нпр. 0230 конто).
- Поље **“Konto ispravke”** – амортизација (исправка вредности) основног средства књижи се на конто исправке вредности тог синтетичког конта (нпр. 0239 конто).
- Поље **“Koef. (%)”** – унесите стопу амортизације основног средства.
- **”%”** – унесите стопу коришћења основног средства. За основно средство које се користи у пуном обиму ставите 100%.
- **“Vrsta rev. koef.”** – Из падајуће листе бирате врсту ревалizacionог коефицијента дефинисаног у прозору до којег се долази из опција главног менија програма **“Osnovni podaci”**, на следећи начин **Osnovni podaci > Revalorizacioni koeficijenti**.

Напомена:

По тренутним прописима у Републици Србији се примењује рачуноводствена и пореска амортизација. Дефинисано је 5 група и то 2.5%, 10%, 15%, 20%, 30% и без пореске амортизације.

4.4.2 Дефинисање основних средстава

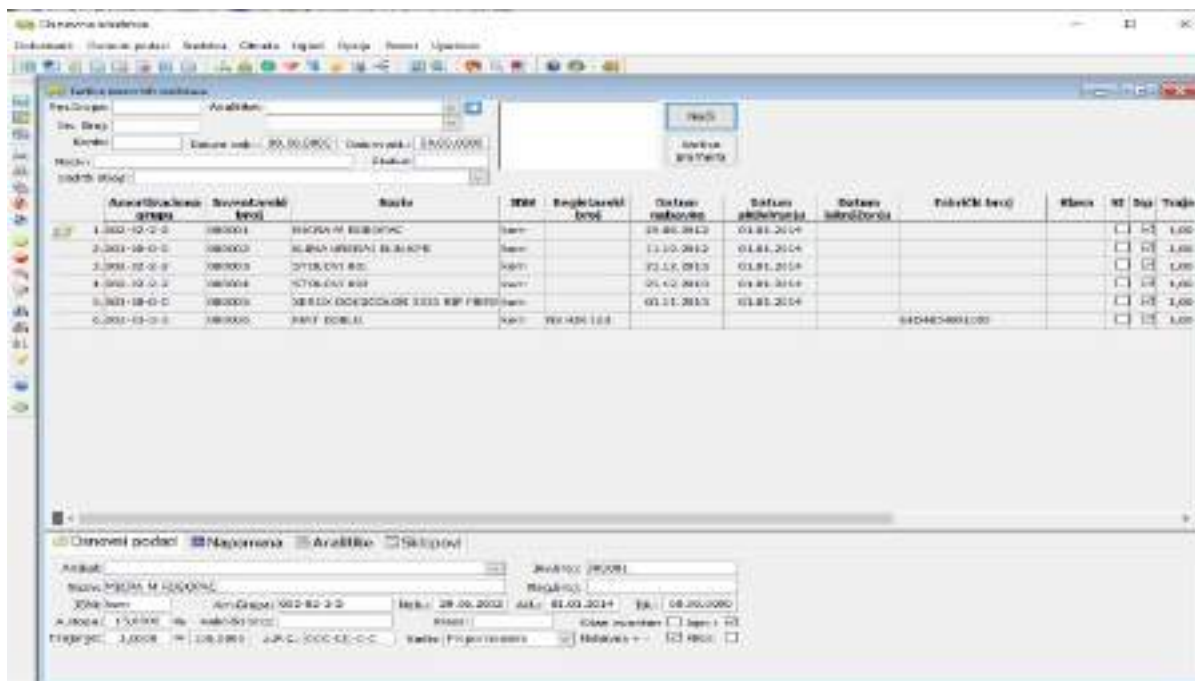
Основно средство заводите у прозору **“Osnovna sredstva”** који отварате из главног менија **Sredstva** → **Osnovna sredstva**.

Обавезна поља су:

- назив основног средства *Naziv*,
- јединица мере *JDM*,

- амортизациона група "*Am. Grupa*",
- пореска амортизациона група "*A.P.G.*" i
- инвентарски број "*Inv. Broj*".

Сачувајте измене **CTRL+S** (Слика 10).



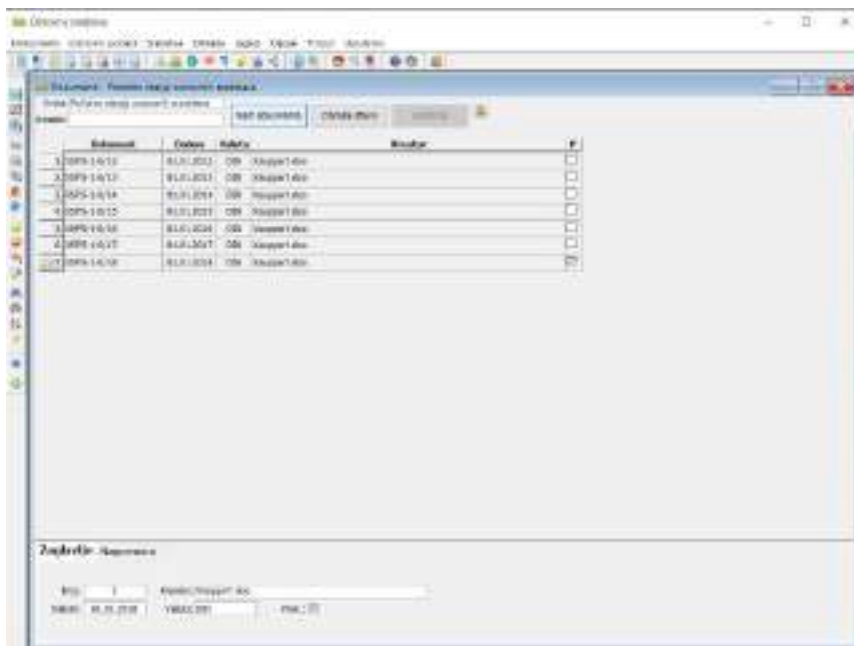
Слика 10. – Књиговодствени софтвер *Calculus 12* – Дефинисање основног средства

Важно: Датум набавке основног средства "*Nab:*" и датум активирања основног средства "*Akt:*" се **НЕ УНОСЕ**, осим ако су средства набављена у претходним годинама.

4.4.3 Налог почетног стања основних средстава

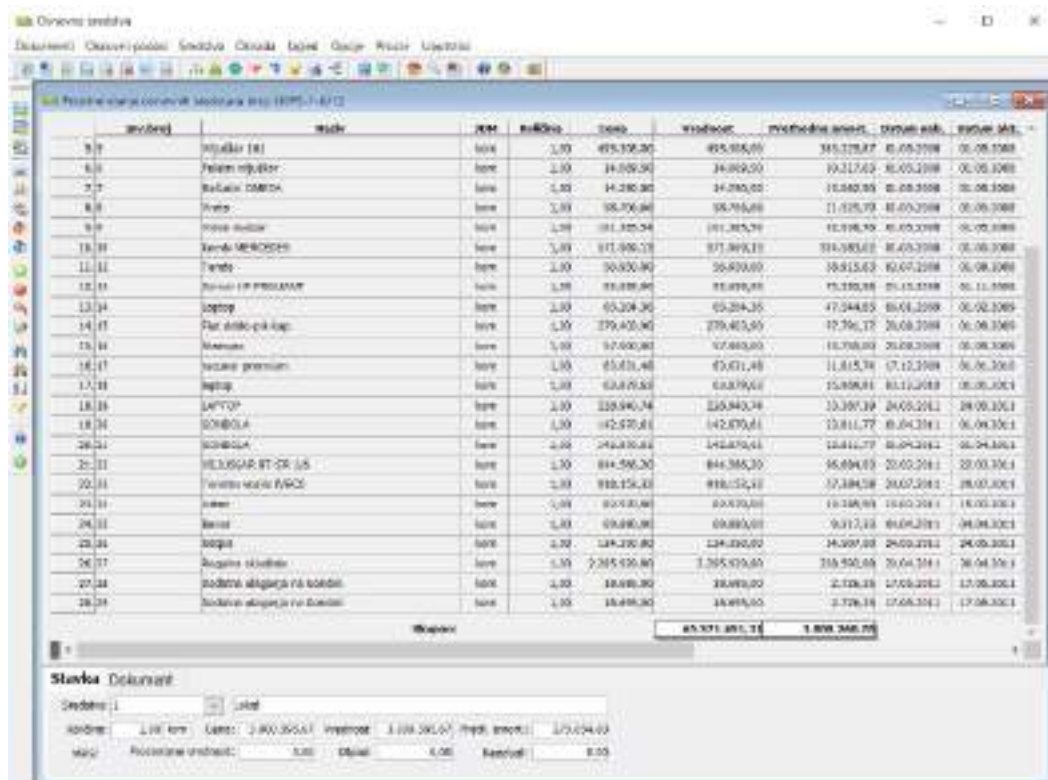
Да креирате налог почетног стања основних средстава из главног менија бирајте **Dokumenti** → **Otvori** → **Nalog početnog stanja**.

Поред ручног уноса, "**Nalog početnog stanja**" се аутоматски формира приликом преноса у нову пословну годину. Само када фирма тек почиње са обрадом основних средстава у **Calculus-u**, потребно га је унети ручно (Слика 11).



Слика 11. – Књиговодствени софтвер Calculus 12 – почетно стање

У ставке налога почетног стања основних средстава се уноси набавна цена "*Цена:*", вредност у моменту пописа "*Vrednost:*" и амортизација из претходног периода у поље претходна амортизација "*Preth. amort.:*" (Слика 12). По MRS се могу унети и процењена вредност, отпад и резидуал.



Слика 12. – Књиговодствени софтвер Calculus 12 – унос података

4.4.4 Набавка основног средства

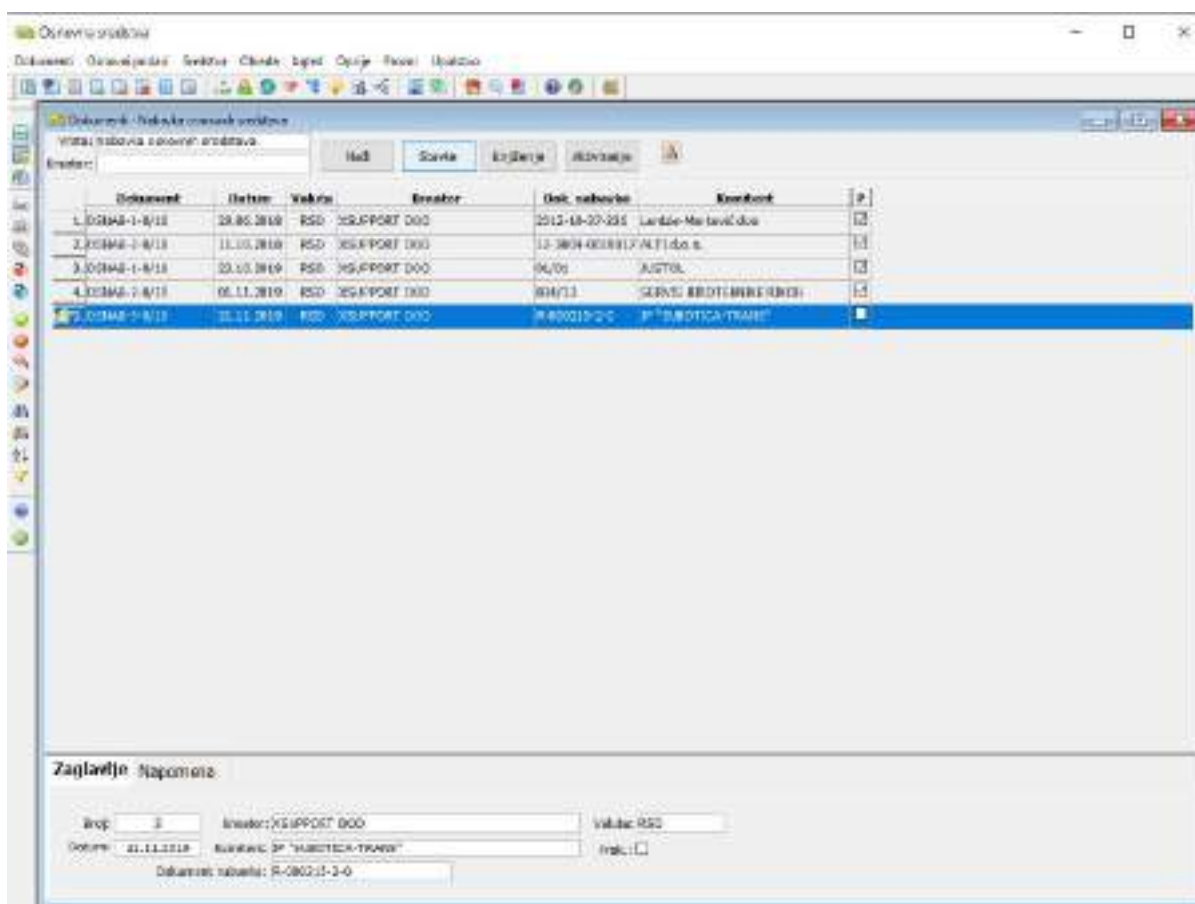
Основна средства набављена у текућој пословној години се уносе преко налога набавке основног средства који отворате из главног менија **Dokumenti** → **Otvori** → **Nalog nabavke**. Убаците нови ред **CTRL+U**.

Обавезна поља за унос су:

- датум набавке ОС "**Datum:**",
- креатор налога "**Kretor:**",
- добављач "**Komitent:**" и
- валута "**Valuta:**".

Остала поља за унос су број документа добављача "**Dokument nabavke:**" и поље за потврду "**Prok.:**" да је налог набавке завршен.

Сачувајте измене са **CTRL+S** (Слика 13).



Слика 13. – Књиговодствени софтвер Calculus 12 – набавка основног средства

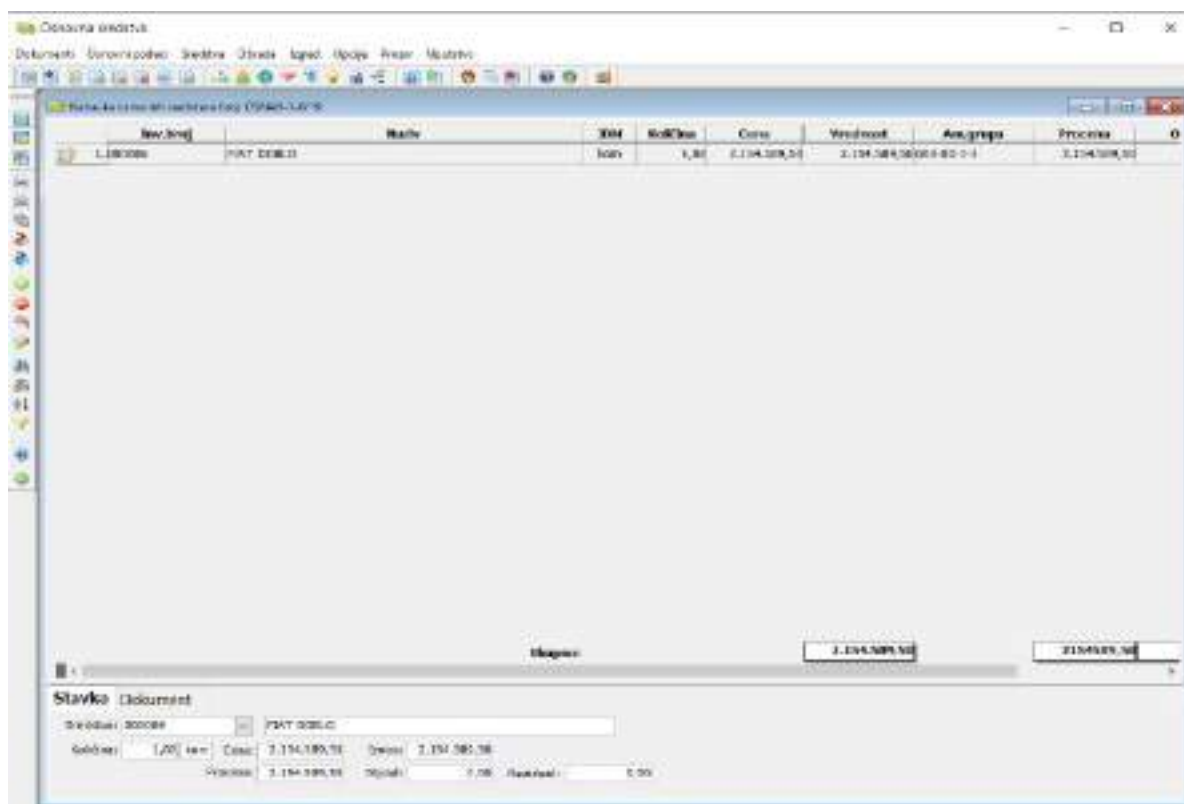
Кликом на дугме "**Stavke**" улазите у ставке налога набавке основних средстава.

Убаците нови ред са **CTRL+U**.

У падајућем менију поља "**Sredstvo:**" за основно средство ће се појавити инвентарски број и назив основног средства које је заведено у првом кораку у прозору "**Osnovna sredstva**".

Попуните количину и цену, а по потреби по MRS унесите процењену вредност.

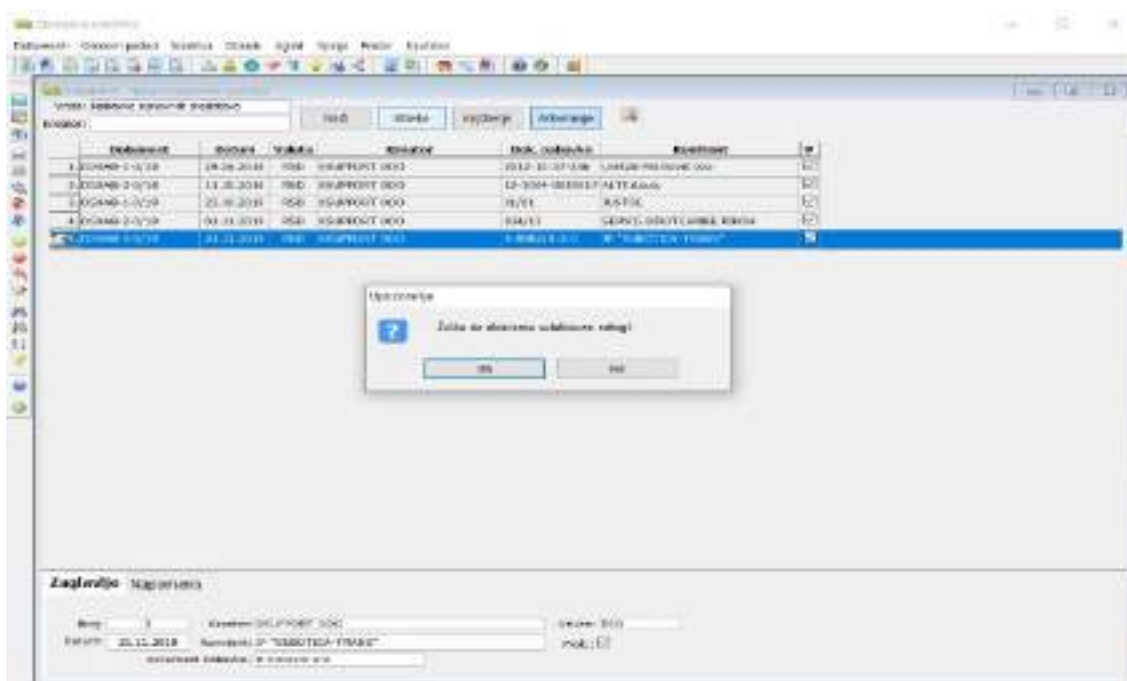
Сачувајте измене са **CTRL+S** (Слика 14).



Слика 14. – Књиговодствени софтвер Calculus 12 – набавка основног средства

4.4.5 Активирање основног средства

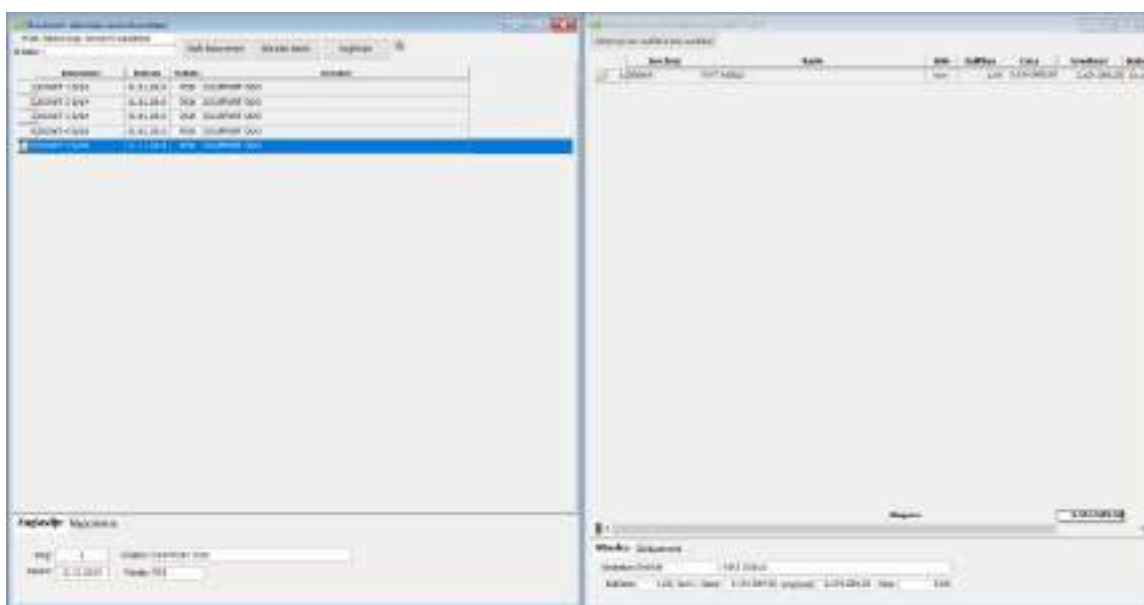
Да би се основно средство ставило у употребу – активирало, потребно је да из заглавља налога набавке основног средства селекујете налог набавке који се активира и кликнете на дугме "**Aktiviranje**" (Слика 15).



Слика 15. – Књиговодствени софтвер Calculus 12 – активација основног средства

Основно средство је активирано.

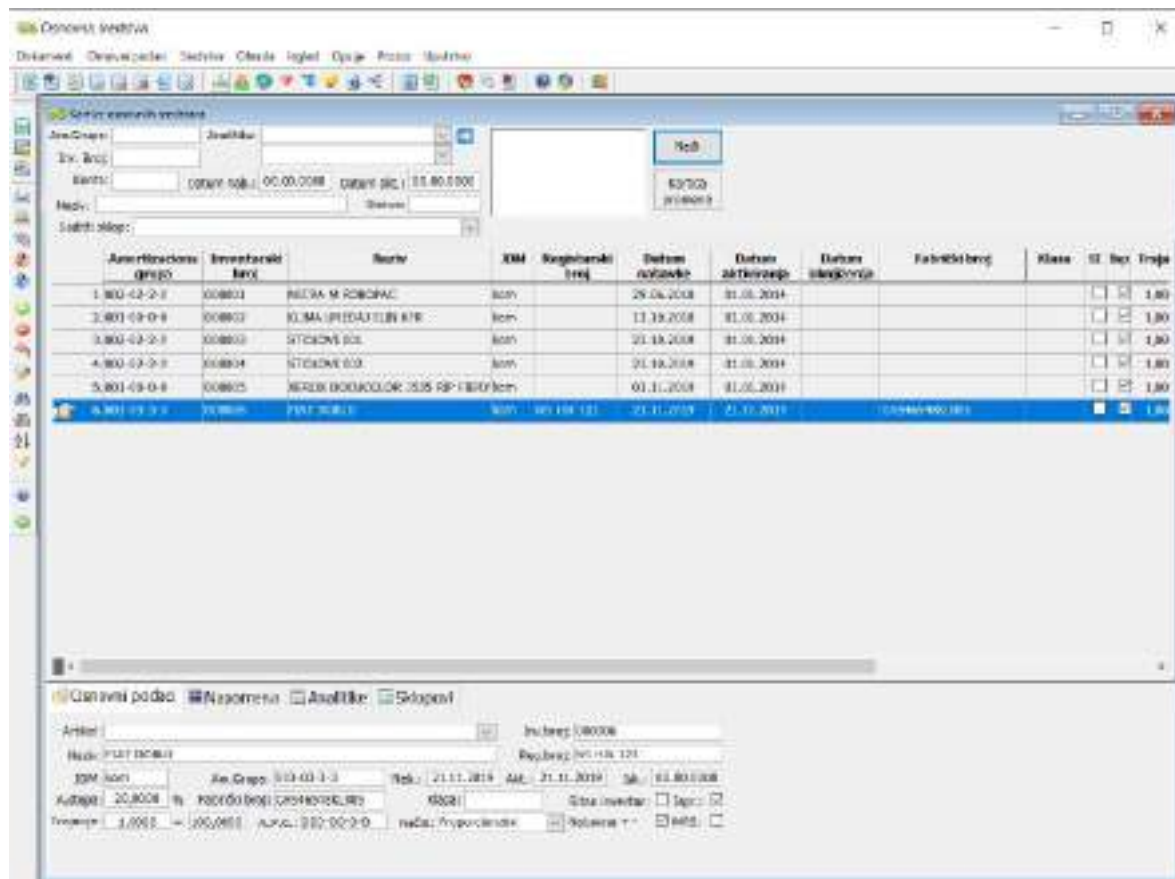
Уласком у налог активирања **Dokumenti** → **Otvori** → **Nalog aktiviranja**, можете видети да је програм креирао нови налог активирања основног средства (Слика 16).



Слика 16. – Књиговодствени софтвер Calculus 12 – активација основног средства

Поновним прегледом основних средстава избором из главног менија **Sredstva** -> **Osnovna sredstva** може се у листи основних средстава уочити ново унето основно

средство и да су за то основно средство попуњена поља датум набавке "*Nab:*" и датум активације "*Akt:*" (Слика 17).



Слика 17. – Књиговодствени софтвер Calculus 12 – активација основног средства

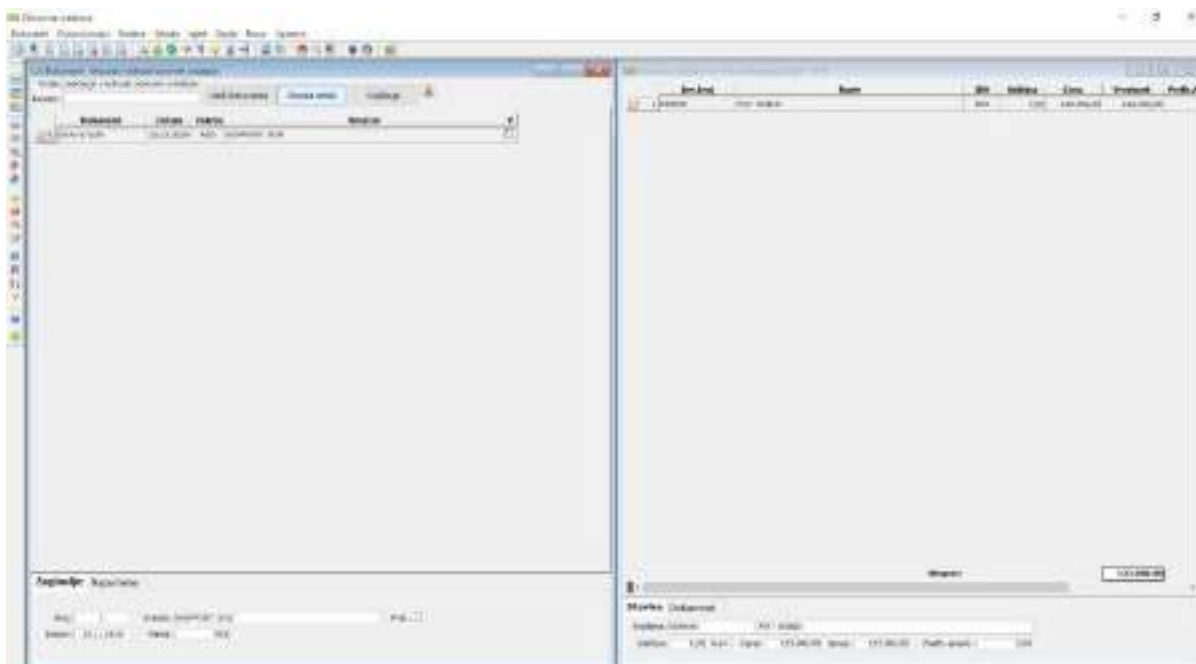
4.4.6 Увећање и умањење вредности активног основног средства

Можете урадити накнадно увећање вредности основног средства.

Креирајте налог увећања избором опције из главног менија **Dokumenti** → **Otvori** → **Nalog uvećanja vrednosti**.

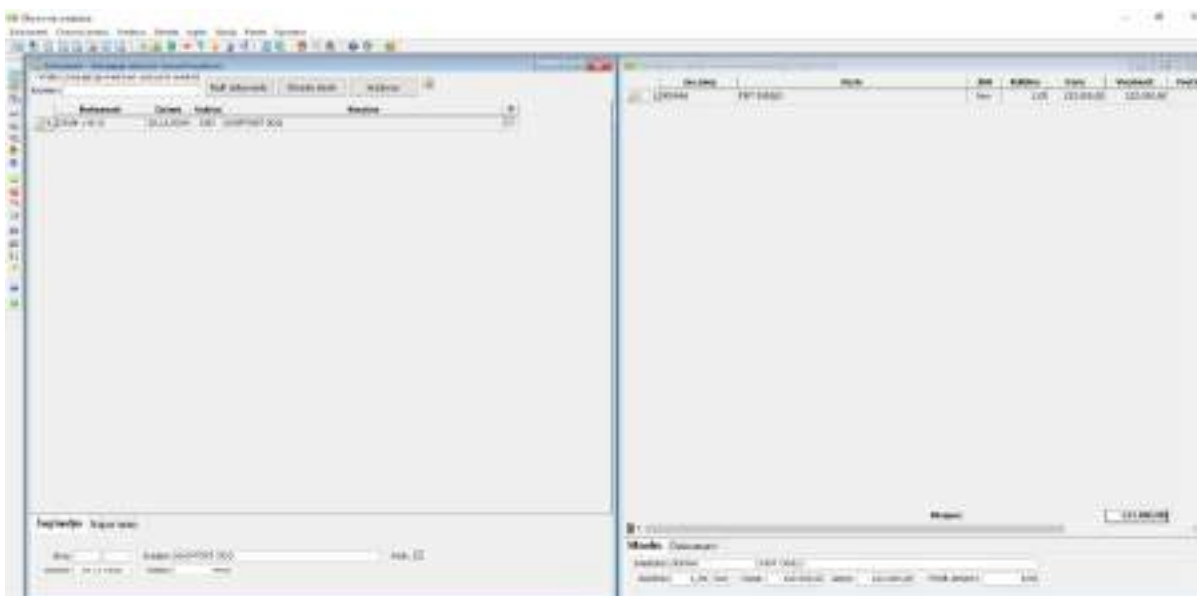
У заглавље налога за увећање вредности основног средства унесите датум и креатора.

У ставке унесите количину, износ увећања и износ претходне амортизације (Слика 18).



Слика 18. – Књиговодствени софтвер Calculus 12 – увећање вредности активног основног средства

Исти поступак се изводи приликом креирања налога умањења вредности основног средства. Налог отворите избором опције из главног менија **Dokumenti** → **Otvori** → **Nalog umanjenja vrednosti** (Слика 19).



Слика 19. – Књиговодствени софтвер Calculus 12 – умањење вредности активног основног средства

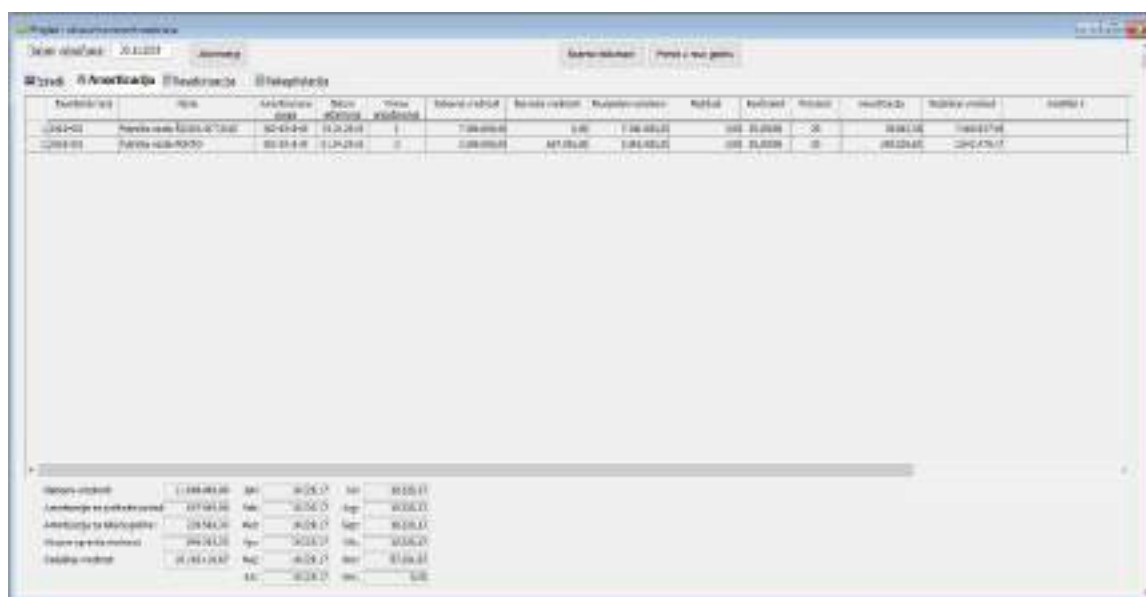
4.4.7 Обрачун рачуноводствене амортизације

Да бисте обрачунали амортизацију отворите прозор **"Pregledi"** избором опције из главног менија **Sredstva -> Pregledi**. Унесите датум обрачуна амортизације основних средстава у поље **"Datum obračuna:"** и кликните на дугме **"Pregled"** и одмах затим на дугме **"Обрачун"**. После клика на дугме **"Обрачун"** постаје доступно дугме **"Napravi dokument"** (Слика 20).



Слика 20. – Књиговодствени софтвер Calculus 12 – обрачун рачуноводствене амортизације

Кликните на листић **"Amortizacija"** да бисте видели обрачун амортизације по основним средствима (Слика 21).

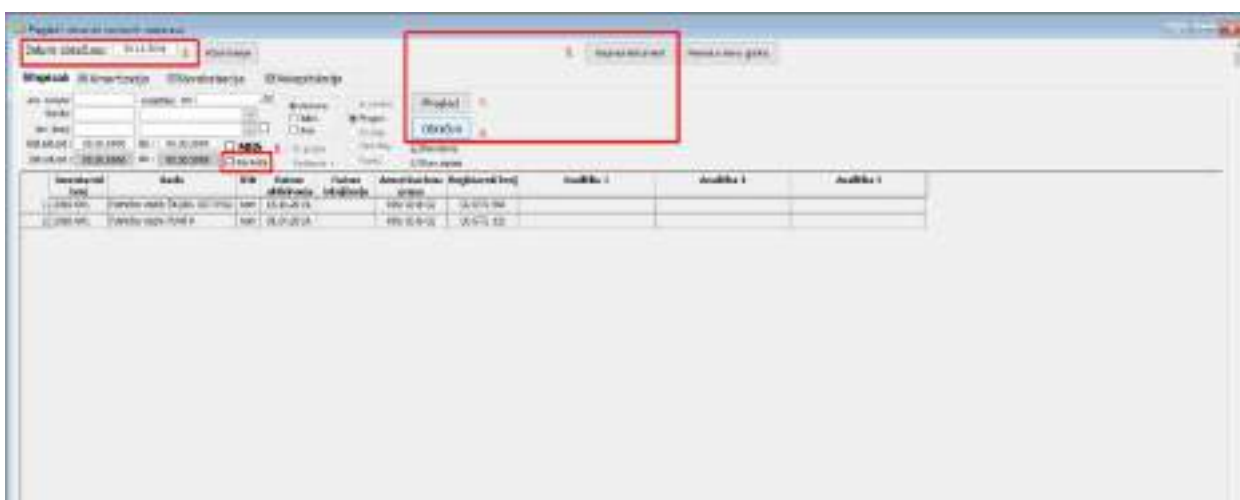


Слика 21. – Књиговодствени софтвер Calculus 12 – обрачун рачуноводствене амортизације

Важно: Пре обрачуна амортизације проверите да ли је чекирано само почетно стање основних средстава за рачуноводствену амортизацију.

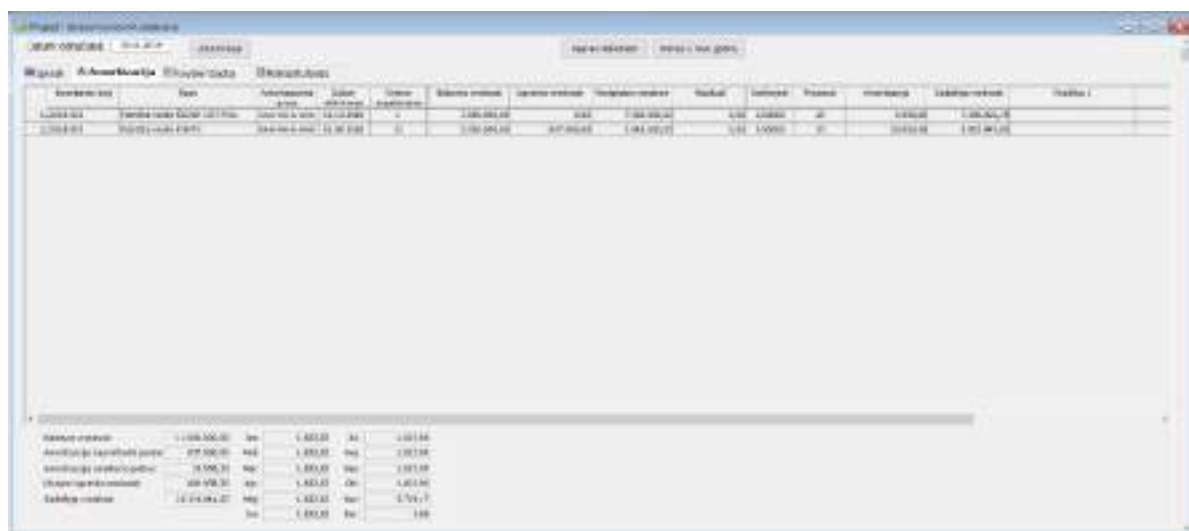
4.4.8 Обрачун пореске амортизације

Горе описани поступак се односи на рачуноводствену амортизацију. За обрачун пореске амортизације потврдите опцију **"Poreska"**, унесите датум обрачуна амортизације основних средстава у поље **"Datum obračuna:"** и кликните на дугме **"Pregledi"** одмах затим на дугме **"Obračun"**. После клика на дугме **"Obračun"** постаје доступно дугме **"Napravi dokument"** (Слика 22).



Слика 22. – Књиговодствени софтвер Calculus 12 – обрачун пореске амортизације

Кликните на листић **"Amortizacija"** да бисте видели обрачун пореске амортизације по основним средствима (Слика 23).



| Amortizacija | Poreska | Amortizacija |
|--------------|----------|--------------|
| 1.800,00 | 1.800,00 | 1.800,00 |
| 1.800,00 | 1.800,00 | 1.800,00 |

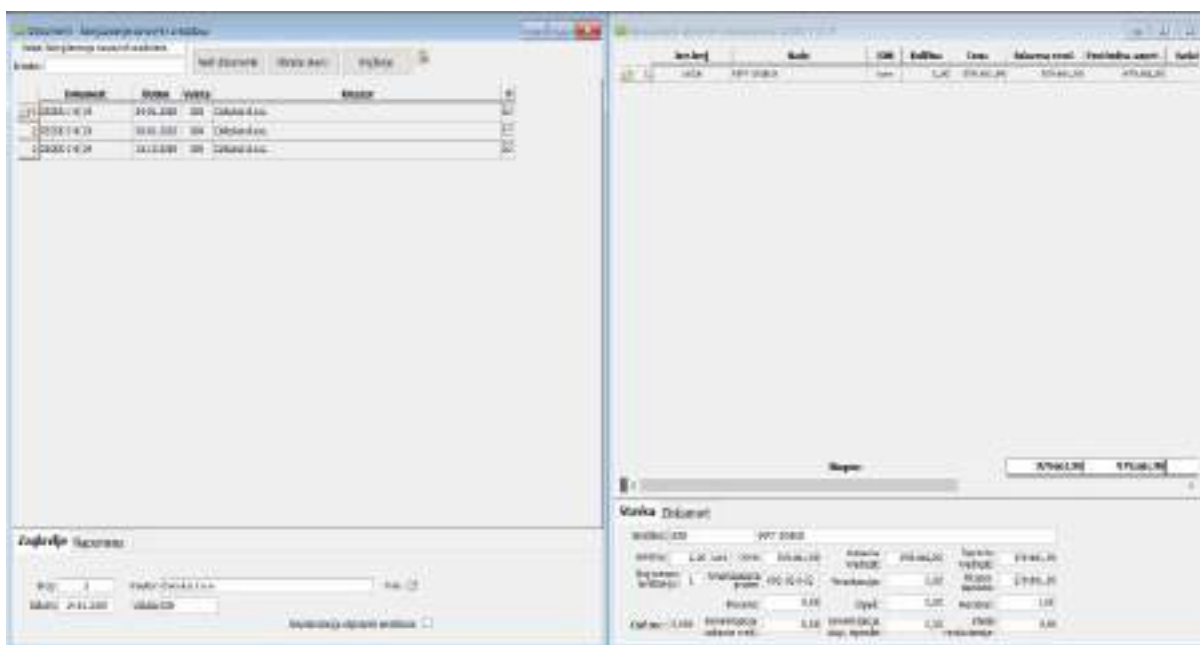
Слика 23. – Књиговодствени софтвер Calculus 12 – обрачун пореске амортизације

Важно: Пре обрачуна амортизације проверите да ли је чекирано само почетно стање основних средстава за пореску амортизацију.

4.4.9 Искњижење основних средстава

Да искњижите основно средство отворите налог искњижења основног средства до којег долазите избором опције из главног менија **Dokumenti – Otvori –> Nalog isknjizenja**.

У заглављу налога се уноси датум налога искњижења (датум искњижења) и креатор. Сачувајте измене и уђите у ставке налога за искњижавање, убаците нови ред **CTRL+U** па унесите **инвентарски број основног средства**. Програм ће аутоматски унети остале податке (Слика 24).



Слика 24. – Књиговодствени софтвер Calculus 12 – искњижавање основног средства

5 Анализа тренутног стања тржишта комерцијалних некретнина

Осврнућемо се на тренутно стање комерцијалних некретнина на тржишту Републике Србије, града Београда и Сремске Митровице. Доле наведени подаци су резултат истраживања сајтова везаних за комерцијалне некретнине као што су сајт РГЗ – Републичко геодетски завод Србија, Хало огласа и сајтови разних агенција које се баве продајом и издавањем некретнина у Републици Србији¹².

5.1 Анализа тржишта комерцијалних некретнина у Републици Србији

Тржиште комерцијалних некретнина у Републици Србији, граду Београду и већим центрима током две задње године, односно 2024. и 2025. одликује стабилност и селективни раст и поред великих глобалних изазова. За разлику од стамбеног сектора, комерцијалне некретнине су доминантан део вредности тржишта хипотека (преко 80%), што указује на велику инвестициону активност.

Па да погледамо детаљнији преглед по секторима.

5.1.1 Канцеларијски простор (Office)

Канцеларијски простор у Београду, а нарочито на Новом Београду, и даље је најтраженији и најатрактивнији у Републици Србији.

- **Понуда и тражња:** Укупан фонд модерних канцеларија премашио је 1,45 милиона m². Посебно је тражена „Класа А” (56% понуде), која нуди високу енергетску ефикасност и модерну технологију.
- **Цене закупа:** Просечне цене у централним деловима града се крећу до 20 €/m², док су на Новом Београду око 18 €/m².

¹² Извор: <https://www.rgz.gov.rs/>, <https://www.halooglasi.com/nekretnine>, <https://www.4zida.rs/izdavanje-poslovnih-prostora>, <https://www.nekretnine.rs/>

- **Слободан простор:** Стопа упражњености је релативно ниска (испод 10%), што даје могућност закуподавцима да одржавају стабилне цене. Највећи закупци су и даље ИТ компаније и међународне фирме.

5.1.2 Логистика и индустријске некретнине

Ово је најдинамичнији сектор захваљујући развоју е-трговине и инфраструктуре.

- **Експанзија:** Током 2025. године тржиште је увећано за око 100.000 m² новог логистичког и производног простора.
- **Локације:** Поред традиционалних чворишта око Београда као што су Шимановци и Добановци, фокус се шири ка Нишу, Крагујевцу и Новом Саду из разлога боље повезаности аутопутевима.
- **Изазови:** Иако је понуда у порасту, грађевинска активност је благо успорила у односу на претходни период због виших трошкова финансирања.

5.1.3 Малопродајни простор (Retail)

Тржиште се помера ка унутрашњости Србије и ка специфичним форматима.

- **Ритејл паркови (Retail Parks):** Ова врста доминира у односу на класичне тржне центре. У 2025. години отворени су значајни објекти у Нишу и Краљеву.
- **Стабилност:** Попуњеност тржних центара у Београду је скоро максимална, што доводи до реновирања постојећих објеката како би остали конкурентни.

5.1.4 Главни трендови за 2025. годину

- **ESG стандарди:** Закупци, посебно страни, све више захтевају зграде са „зеленим” сертификатима као што су LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) и BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) сертификати, ради уштеде енергије и корпоративне одговорности.
- **Повећање закупа државних простора:** У Београду су цене закупа пословног простора у власништву града порасле за око 7% почетком 2025. године.

- **Хибридни рад:** Иако се многи враћају у канцеларије, компаније траже флексибилније просторе и са мање квадрата, али са већим квалитетом.

Тржиште у Србији је тренутно мање засићено него у Западној Европи, што га чини привлачним за регионалне инвеститоре који траже веће стопе приноса.

5.2 Анализа тржишта комерцијалних некретнина у Срем. Митровици

Тржиште комерцијалних некретнина у Сремској Митровици током 2024. и 2025. године фокусирано је на индустријски развој и стабилност закупа у градском подручју. Град Сремска Митровица је један од атрактивнијих градова за инвестиције због свог стратешког положаја уз ауто-пут Е-70.

Па да погледамо детаљнији преглед по секторима.

5.2.1 Индустријске и логистичке некретнине (најјачи сектор)

Сремска Митровица је препозната као лидер у привлачењу производних инвестиција.

- **Индустријске зоне:** Зоне „Север 1” и „Север 2” су готово попуњене, због чега је у фокусу развој нових зона северно од ауто-пута.
- **Нове инвестиције:** Током 2024. и 2025. године настављен је прилив страних инвеститора (аутомобилска индустрија, логистика), што је повећало тражњу за великим парцелама грађевинског земљишта.
- **Покрајинска улагања:** Више од 50 милиона динара уложено је у инфраструктурно опремање индустријских зона крајем 2024. године, што директно подиже вредност околних комерцијалних парцела.

5.2.2 Канцеларијски и пословни простор

За разлику од Београда, тржиште модерних „А класа” канцеларија је мање развијено, али постоји стабилна тражња за мањим пословним просторима.

- **Цене закупа:** У центру града, цене закупа пристојног пословног простора крећу се од 8 € до 12 € по m², док су магацински простори знатно јефтинији (око 2 € до 4 € по m²).
- **Продаја:** Просечне цене квадратног метра пословног простора у центру Сремске Митровице за 2025. годину, према званичним проценама за порез, износе око 115.000 – 130.000 динара (зависно од зоне), док тржишне цене за уређене локале у пешачкој зони могу ићи и до 1.800 € по m².

5.2.3 Малопродајни простор (Retail)

- **Локали у центру:** Попуњеност локала у главној улици и око Житне пијаце је традиционално висока. Најтраженији су простори за апотеке, кладионице и услужне делатности.
- **Ритејл паркови:** Постојећи продајни центри на периферијама града бележе одличну посећеност, што смањује притисак на локале у центру за одређене врсте трговине.

5.2.4 Цене и зоне (Пореске основице за 2025. годину)

Скупштина града је крајем 2024. утврдила просечне цене за обрачун пореза у 2025. години које одсликавају реално стање:

- **Прва зона (Центар):** Најскупљи комерцијални квадрати.
- **Комерцијално земљиште:** Бележи благи раст цене због ширења индустријских капацитета.

5.2.5 Констатација

Сремска Митровица је тренутно идеална за инвестиције у складишта и производне погоне. Побољшана инфраструктура и близина Београда и Новог Сада (мање од сат времена вожње) чине је алтернативом за фирме које беже од високих закупа у престоници.

Ако је план отварање локала, Центар града је најбоља опција, док је за производњу Индустријска зона Север најбоља опција.

5.3 Анализа тржишта комерцијалних некретнина у улици Милоша Обилића, Сремска Митровица

Улица Милоша Обилића у Сремској Митровици представља једну од важнијих саобраћајница која спаја централне делове града са насељеним деловима на периферији, и као таква има специфичан профил комерцијалних некретнина (Слика 2).

Ево детаљнијег прегледа ситуације са локалима у овој улици:

5.3.1 Карактеристике локације

Милоша Обилића је дугачка улица која се протеже кроз густо насељена подручја, што је чини идеалном за "комшијске" локале и услужне делатности (Слика 25). За разлику од пешачке зоне у центру, овде је фокус на делатностима које опслужују свакодневне потребе грађана.

5.3.2 Кључни објекти и понуда

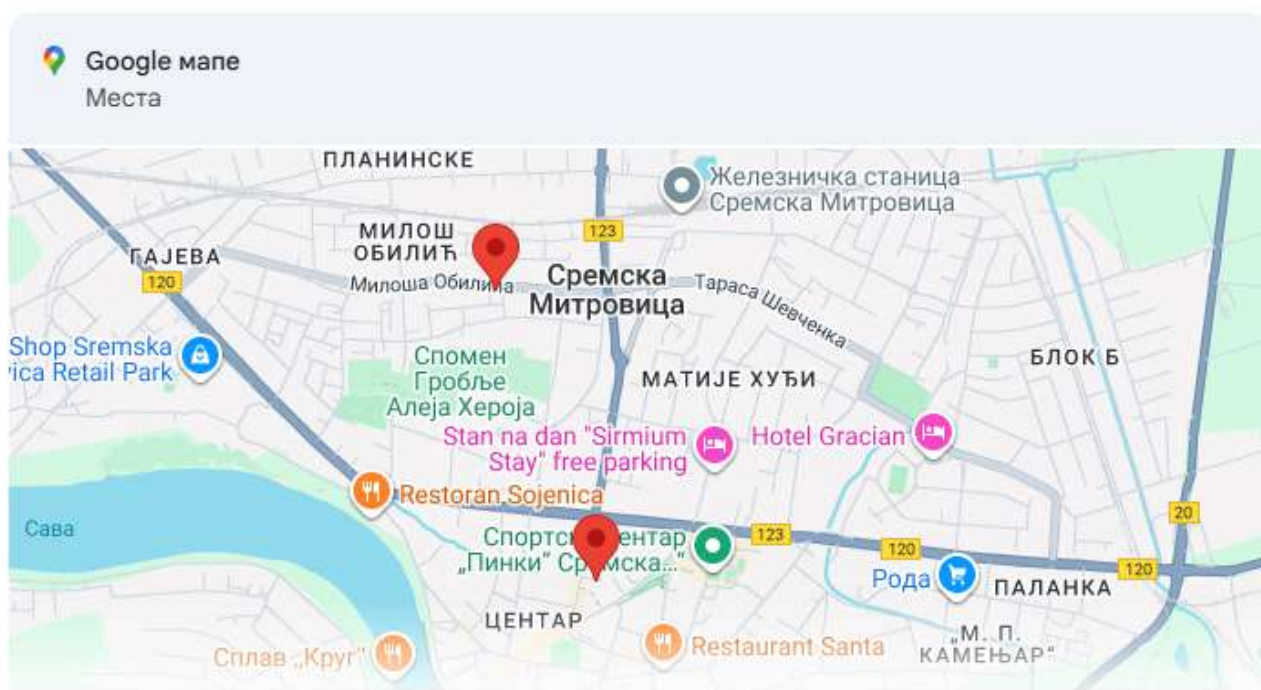
У овој улици и њеној непосредној близини доминирају:

- **Малопродаја и маркети:** На адреси Милоша Обилића 53 налази се велики објекат Аман 191, који је један од главних снабдевачких места у овом делу града. Присуство оваквог маркета повећава фреквенцију људи, што је повољно за мање локале у окружењу.
- **Услужни објекти:** Бензинска станица МОЛ је једна од посећенијих бензинских станица у Сремској Митровици и баш поред ње се налази комерцијални објекат у власништву предузећа Голф РБ Некретнине ДОО. Дуж улице се могу наћи мање занатске радње, фризерски салони, пекаре и продавнице мешовите робе.
- **Угоститељство:** У непосредној близини и на обали Саве налазе се познатији објекти попут ресторана Посејдон Ресорт, ресторана Сојеница и других који привлаче додатни саобраћај ка овом крају.

5.3.3 Тржишни подаци и цене (процена за 2025.)

На основу актуелних кретања у Сремској Митровици:

- **Закуп:** Локали у улици Милоша Обилића су доста приступачнији него они на Тргу Ђуре Милекића. Цене се крећу у распону од 5 € до 9 € по m², зависно од величине излога и приступачности паркингу.
- **Инвестициони потенцијал:** Због велике концентрације стамбених објеката, локали овде ретко дуго стоје празни. Највећа је потражња за просторима од 30 до 50 m².



Слика 25. – Мапа дела града Сремска Митровица са ул. Милоша Обилића

5.4 О предузећу ГОЛФ РБ Некретнине ДОО

Седиште предузећа Голф РБ Некретнине ДОО је у Београду, у ул. Светозара Марковића бр. 60 на Савском Венцу, а претежна делатност предузећа је Изнајмљивање властитих, и изнајмљених некретнина и управљање њима, шифра 6820.

Примена дигиталних технологија у обрачуну трошкова услуга комерцијалних некретнина

Власник и законски заступник, односно директор предузећа је г-дин Милан Босиљкић. А некретнина која се издаје у закуп налази се у ул. Милоша Обилића 143а у Сремској Митровици. Ево и података из АПР-а (Агенције за привредне регистре) Републике Србије:

GOLF-RB NEKRETNINE DOO BEOGRAD¹³

| | |
|----------------|-------------------------------------|
| Назив | GOLF-RB NEKRETNINE |
| Пословно име | GOLF-RB NEKRETNINE DOO BEOGRAD |
| Статус | Активан |
| Правна форма | Друштво са ограниченом одговорношћу |
| Матични број | 22018370 |
| Датум оснивања | 04.06.2024. |

Адреса седишта

| | |
|---------------------|------------------------|
| Назив општине | САВСКИ ВЕНАЦ |
| Место | БЕОГРАД (САВСКИ ВЕНАЦ) |
| Улица, број и слово | СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА 60 |

Адреса за пријем електронске поште

| | |
|---------|------------------------------|
| Е-пошта | golf-rb.nekretnine@gmail.com |
|---------|------------------------------|

Пословни подаци

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Време трајања | Неограничено |
| Порески идентификациони број ПИБ | 114401313 |

¹³ Извор: <https://pretraga.apr.gov.rs/search>

Претежна делатност

Шифра и назив делатности

6820 - Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина
и управљање њима

Бројеви рачуна у банкама

Текући рачуни

205-0000000537079-21

Физичка лица законски заступници

Име и презиме

Милан Босиљкић

Функција

Директор

Пол

Мушки

Самостално заступа

Да

5.4.1 Пословни простор у ул. Милоша Обилића 143а, Сремска Митровица

Некретнина у власништву предузећа Голф РБ Некретнине ДОО налази се у Сремској Митровици у ул. Милоша Обилића 143а и тренутно је један њен део издат у закуп предузећу Clean Air Solution ДОО из Београда са којим је склопљен и Уговор о закупу пословног простора.

Пословни објекат се састоји од 4 целине, које се могу потпуно одвојити и такође све заједно повезати у једну. Укупна нето површина објекта је 375,29 m² (унутрашњих 295,9 m² + терасе 79,39 m²). Површина парцеле је 575 m² (Слика 26)¹⁴.

¹⁴ Извор: ГОЛФ РБ Некретнине ДОО, Савски Венац, Београд



Слика 26. – Канцеларијски простор у ул. Милоша Обилића 143а, Сремска Митровица

Објекат се састоји од¹⁵:

- **ВЕЛИКИ ЛОКАЛ 146,42 m²:**
 - ✓ приземље 81,56 m²
 - ✓ галерија на спрату 34,77 m² (са степеништем 41,89 m²)
 - ✓ канцеларија стан са тоалетом 18,62 m² и терасом 4,35 m²

- **МАЛИ ЛОКАЛИ 57,29 m²:**
 - ✓ М1 23,04 m² и
 - ✓ М2 25,78 m² + тоалет 8,47 m²

- **КАНЦЕЛАРИЈЕ 96,54 m²** - две у приземљу, две на спрату, са два тоалета и кухињом.

¹⁵ Извор: ГОЛФ РБ Некретнине ДОО, Савски Венац, Београд

Котларница и просторија за домара је у склопу објекта одакле се управља вишенаменском климатизацијом и подним централним грејањем (тренутно на гас, а може и са топлотном пумпом).

Централна клима, 9 паркинг места, видео надзор, аларм, савремена алу столарија, намештај и унутрашња столарија од пуног дрвета, првокласна керамика и санитарије, каблови за интернет и кабловску ТВ, самозаливајући систем за траву.

Објекат је савремено пројектован, са свих страна је окружен путем и налази се уз Мол бензинску станицу. Има вишеструку намену од угоститељских услуга, малопродаје и veleпродаје, услуга у медицини (ординације) и фармацији, до пројектно-консултантских услуга. Налази се на одличној и прометној локацији (прометан транзитни пут кроз Сремску Митровицу).

Документација је чиста, употребна дозвола за угоститељски и пословни простор, легално 1/1, без икаквих терета и хипотека. Објекат није изграђен до максимума по урбанистичким параметрима, могуће је проширење.

5.5 Ставови власника и књиговодства о примени дигиталних технологија

Као што смо већ раније поменули власник предузећа Голф РБ Некретнине, г-дин Милан Босилкић веома често борави у иностранству, фирма је у Београду, а некретнина која се издаје у закуп и књиговодство су у Сремској Митровици.

Како и сам каже дигиталне технологије су неопходне у данашњем пословном свету. Носе са собом огромно растерећење, убрзавају процес обраде података и пружају увид у тренутно стање пословања у било које време и са било ког места. Једном речју штеде и време и новац. Нада се скором проширењу предузећа, а самим тим и увођењу дигитализације и аутоматизације у већем обиму него што је то сада, у све сегменте свог пословања.

Књиговођа, г-ђа Драгица Јузбашић, као дипломирани економиста слаже се са констатацијом г-дина Милана Босилкића, власника и директора предузећа и додаје да су дигитални алати незаменљиво средство за рад у књиговодству, јер књиговодствени

Примена дигиталних технологија у обрачуну трошкова услуга комерцијалних некретнина

софтвери, посебно они са аутоматизацијом, поједностављују процес обраде података. Просто је немогуће и замислити како се некада толики посао радио ручно. Дигитализацију и аутоматизацију је потребно што пре увести у све облике пословања.

Што се тиче основних средстава још увек се амортизација ради у Excel-у, јер Голф РБ Некретнине ДОО није велико предузеће, али ако се обим посла повећа, а самим тим и основна средства, сигурно ће се прећи на књиговодствени софтвер као што је Calculus 12., који је савршен баш за ту књиговодствену област. Наведени софтвер је идеалан за евиденцију основних средстава и обрачун њихове амортизације у било ком предузећу, а нарочито оном које се бави некретнинама и има за циљ проширење обима пословања.

6 СЕФ – систем електронских фактура

6.1 О СЕФ-у – системске информације

СЕФ (Систем електронских фактура) је централизована ИТ платформа Министарства финансија Републике Србије преко које се шаљу, примају и чувају електронске фактуре. Увођење овог система је део дигитализације пословања са циљем веће транспарентности, сузбијања сиве економије и бржег поврата ПДВ-а.

6.1.1 Ко су корисници СЕФ-а?

Обавеза коришћења СЕФ-а уведена је етапно и обухвата следеће групе:

1. **Субјекти јавног сектора** (државне институције, предузећа у државном власништву).
2. **Субјекти приватног сектора** који су обвезници ПДВ-а.
3. **Добровољни корисници** (предузетници и фирме који нису у систему ПДВ-а, али желе да користе е-фактуре ради пословања са јавним сектором).

6.1.2 Како систем функционише?

Свака фактура која се издаје мора бити у складу са одређеним стандардом (XML формат) како би систем могао да је препозна.

- ✓ **Издавање:** Фактура се креира директно на порталу СЕФ или се шаље из рачуноводственог софтвера (преко АРІ везе).
- ✓ **Пријем:** Прималац добија обавештење и фактуру може прихватити или одбити.
- ✓ **Статуси:** Свака фактура има свој животни пут (послата, примљена, отказана, одобрена или одбијена).
- ✓ **Архивирање:** Систем чува фактуре у складу са законом (за приватни сектор 10 година, за јавни сектор трајно).

6.1.3 Кључне предности

- **Брзина:** Фактура је достављена тренутно, без чекања поште.
- **Уштеда:** Нема трошкова штампе, папира ни архивирања у регистраторима.

- **Смањење грешака:** Мања је могућност губитка докумената, или погрешног прекуцавања података.
- **Поврат ПДВ-а:** Аутоматизација омогућава бржу проверу података и самим тим бржи поврат новца.

6.1.4 Начин приступа

Да бисте приступили СЕФ-у на адреси efaktura.mfin.gov.rs, неопходно је да поседујете:

1. **Електронски сертификат** (потпис), или апликацију **ConsentID** (за мобилну идентификацију).
2. Регистрован налог на порталу за електронску идентификацију (eid.gov.rs).

6.2 Процес формирања електронске фактуре у предузећу ГОЛФ РБ Некретнине ДОО

6.2.1 Пријава на СЕФ – Систем електронских фактура

Да бисмо приступили СЕФ-у идемо на Google претраживач па на сајт Министарства Финансија Републике Србије - <https://www.efaktura.gov.rs/> а затим на иконицу Е-Фактуре (Слика 27)¹⁶.

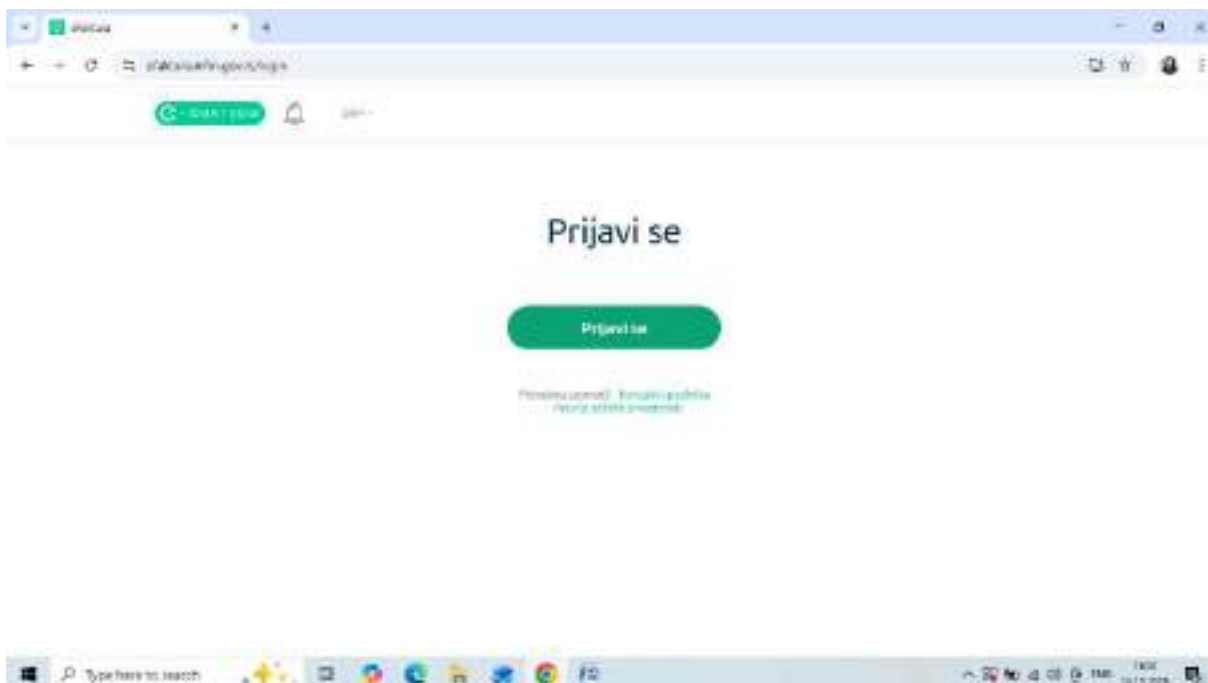


Слика 27. – Приступ СЕФ-у преко Google претраживача

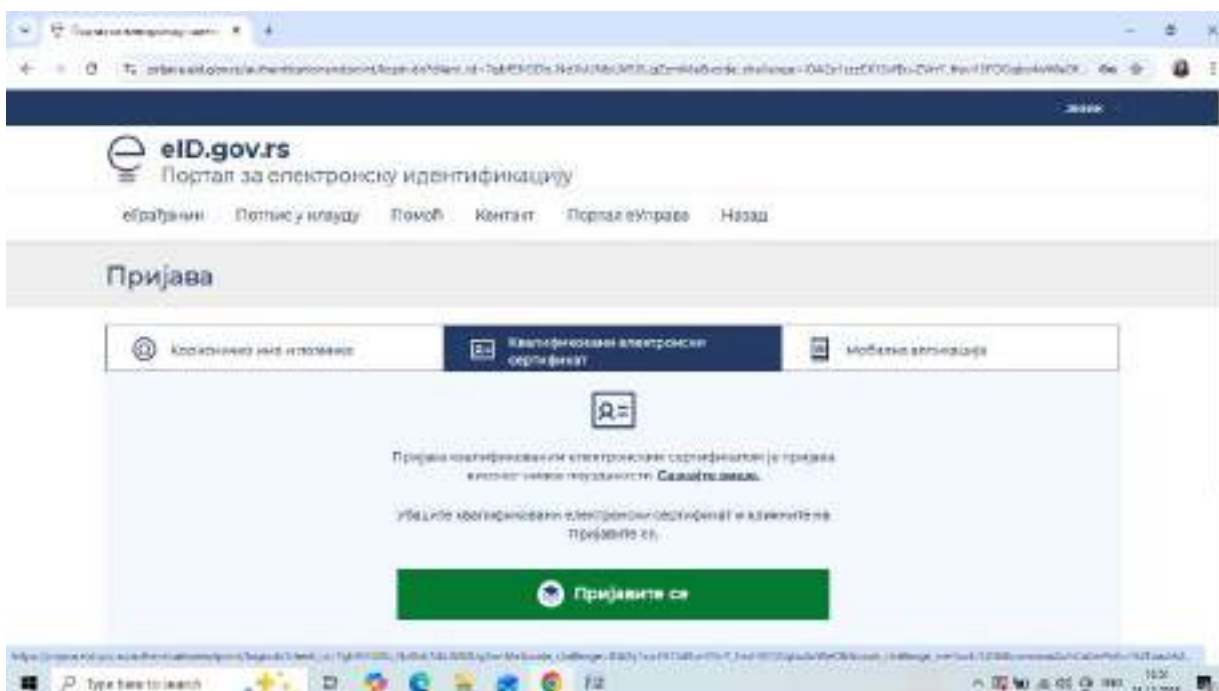
¹⁶ Извор: <https://efaktura.mfin.gov.rs/login>

Примена дигиталних технологија у обрачуну трошкова услуга комерцијалних некретнина

Након тога потребно је да се Пријавимо на СЕФ и то тако што бирамо опцију **Пријави се** и начин пријаве који нам одговара. У предузећу ГОЛФ РБ Некретнине ДОО пријава се врши бирањем опције **Квалификовани електронски сертификат** (Слика 28 и 29).



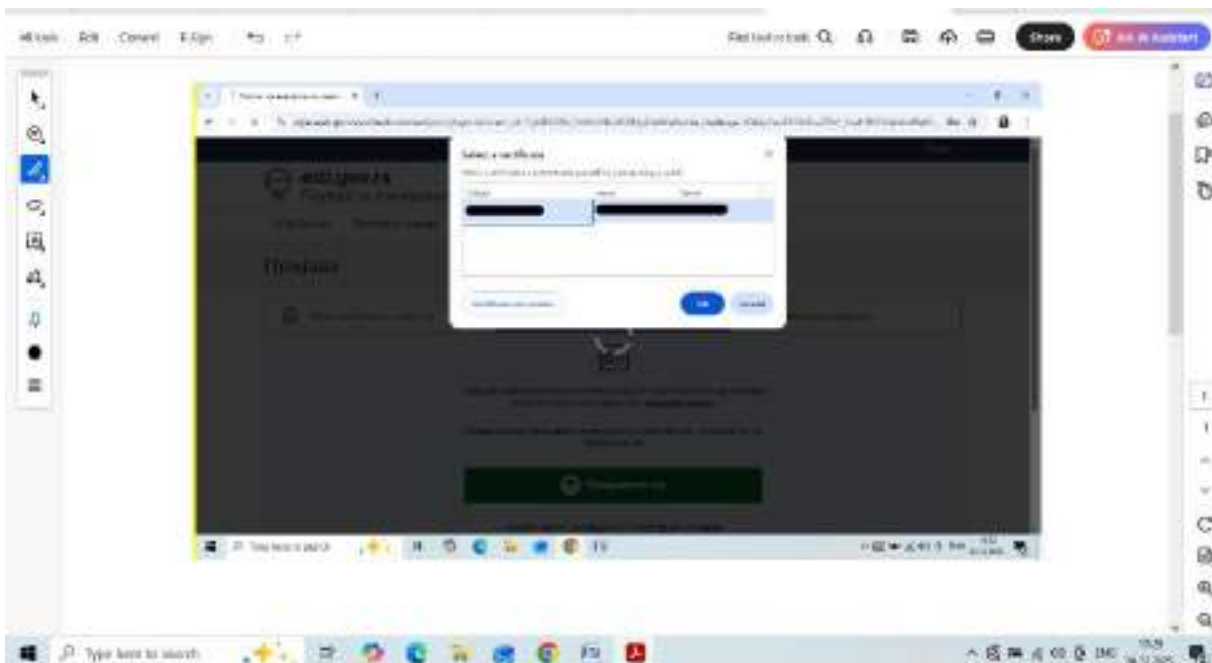
Слика 28. – Пријава на СЕФ - Голф РБ Некретнине ДОО, Савски Венац, Београд



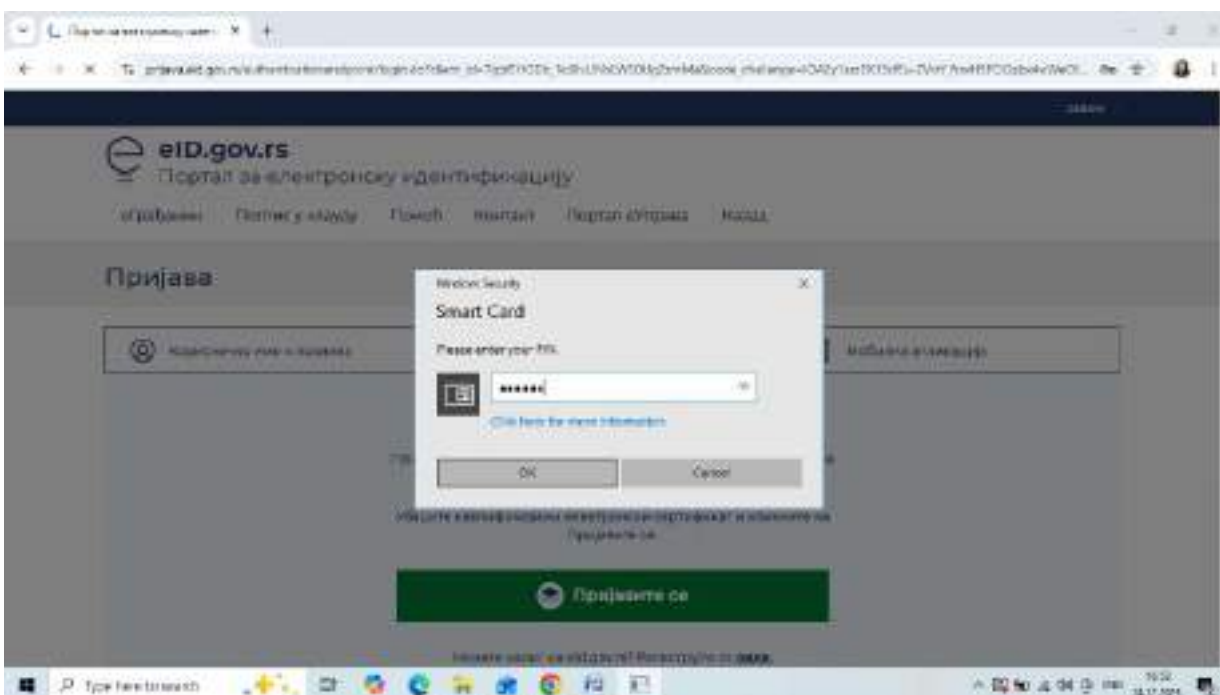
Слика 29. – Пријава на СЕФ квалификованим електронским сертификатом - Голф РБ Некретнине ДОО, Савски Венац, Београд

Примена дигиталних технологија у обрачуну трошкова услуга комерцијалних некретнина

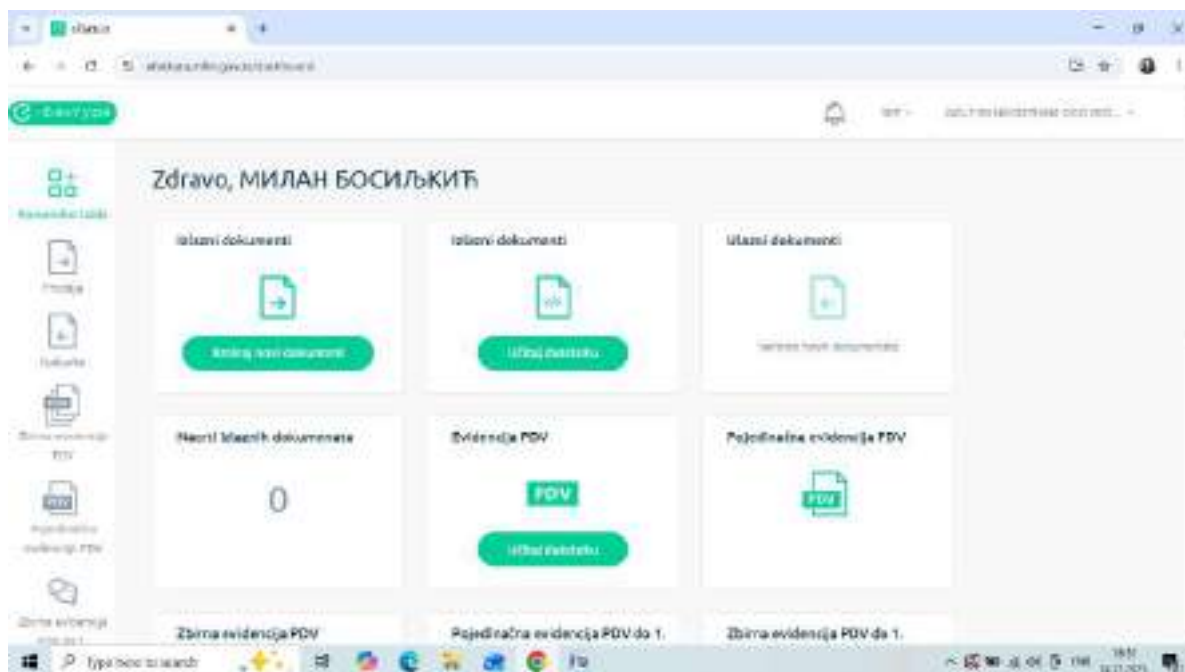
Након тога уносимо шифру и приступамо свом **Налогу** на СЕФ-у (Слика 30, 31 и 32).



Слика 30. – Пријава на СЕФ квалификованим електронским сертификатом - Голф РБ Некретнине ДОО, Савски Венац, Београд

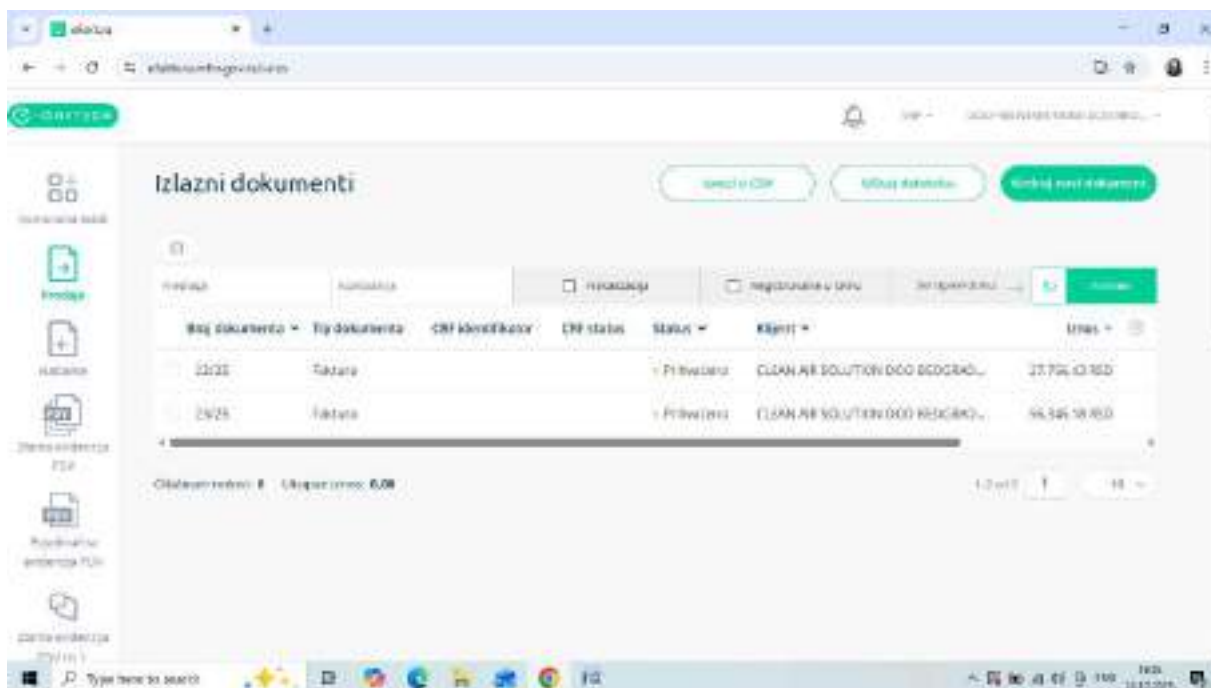


Слика 31. – Пријава на СЕФ унос шифре - Голф РБ Некретнине ДОО, Савски Венац, Београд

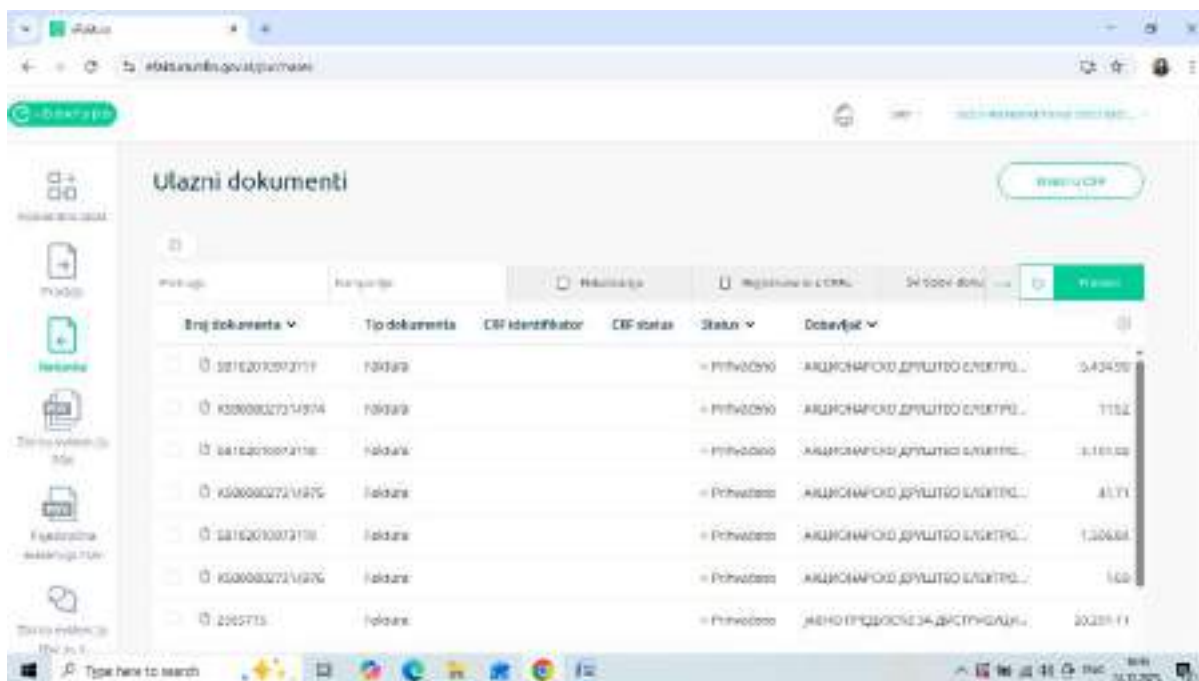


Слика 32. – Налог на СЕФ-у - Голф РБ Некретнине ДОО, Савски Венац, Београд

На нашем налогу имамо *Излазне* и *Улазне Е-фактуре* којима можемо приступити у било које доба и са било ког места (Слика 33 и 34).

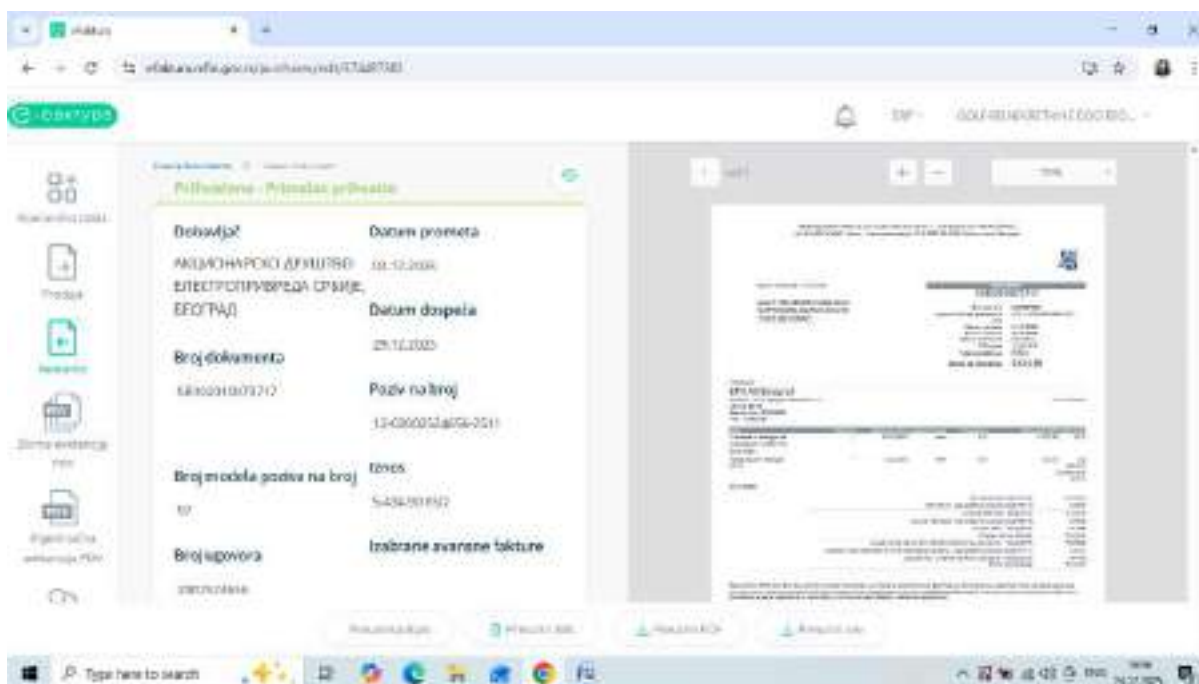


Слика 33. – Излазне фактуре на СЕФ-у - Голф РБ Некретнине ДОО, Савски Венац, Београд



Слика 34. – Улазне фактуре на СЕФ-у - Голф РБ Некретнине ДОО, Савски Венац, Београд

Овде видимо улазну фактуру која је предузећу ГОЛФ РБ Некретнине ДОО послата од ЕПС АД Београд на којој је исказан трошак за потрошњу електричне енергије у објекту, на мерном месту у ул. Милоша Обилића 143а, Сремска Митровица (Сл. 35).



Слика 35. – Улазна фактура на СЕФ-у од ЕПС АД, Београд

6.2.2 Префактурисање материјалних-зависних трошкова услуга по Уговору о закупу у предузећу ГОЛФ РБ Некретнине ДОО

Након добијања и прихватања Е-фактура за потрошњу електричне енергије, гаса, воде и комуналних услуга од добављача приступамо префактурисању материјалних-зависних трошкова услуга закупцу у нашем случају то је предузеће Clean Air Solution ДОО, Београд (Слика 36 – 40).

Generisao sistem eFaktura pod brojem: SB102010973718 | Identiifikator: 72da9481-8712-4efd-b7e8-27e6eaaaf27 | datum i vreme generisanja: 12.12.2025 08:33:56 lokalno vreme (Београд)

Datum izdavanja: 12.12.2025

GOLF RB NEKRETNINE DOO
SVETOZARA MARKOVICA 60
11000 BEOGRAD

Број фактуре
SB102010973718

Број уговора: 2002524859
Уплату изврши са позивом на број: (07) 28-02002524859-2511
Датум промета: 04.12.2025
Датум доспећа: 29.12.2025
Матрични број купца: 22018370
PIB купца: 114401313
Валута фактуре: **RSD**
Износ за плаћање: **4.101,92**



Prodavac
EPS AD Beograd
Adresa: 11000 Beograd Balkanska 13 | 200-75408-08
JIBKJS 83175
Матрични број: 20053858
PIB: 103920327

| Opis | Kolicina | Jedinična cena | Jedinična mera | Umanjenje | Iznos bez PDV | PDV stopa |
|--|----------|----------------|----------------|-----------|---------------|-----------------------------|
| Употрошена ел. енергија са припадајућим трошковима Штамп 00001 | 1 | 3.127,4300 | kom | 0,00 | 3.127,43 | 20,00 |
| Таксе за јавни медијски сервис Штамп 00002 | 1 | 340,0000 | kom | 0,00 | 340,00 | Nije predmet oporavka PDV 2 |
| Zbir stavki sa stopom 20%: | | | | | 3.127,43 | |
| Zbir stavki - nije predmet oporavka PDV 2: | | | | | 340,00 | |
| Ukupna osnovica - stopa 20%: | | | | | 3.127,43 | |
| Ukupna nekada - nije predmet oporavka PDV 2: | | | | | 340,00 | |
| Ukupni PDV - stopa 20%: | | | | | 625,49 | |
| Ukupni iznos fakture: | | | | | 4.101,92 | |
| Ukupni iznos osnovice umanjeno za osnovicu po avansu - stopa 20%: | | | | | 3.127,43 | |
| Umanjeni iznos nekada za iznos nekada po avansu - nije predmet oporavka PDV 2: | | | | | 340,00 | |
| Ukupni PDV umanjeno za PDV po avansu - stopa 20%: | | | | | 625,49 | |
| Iznos za placanje: | | | | | 4.101,92 | |

Напомена: Молимо Вас да укључно имате приговор на упућену електронску фактуру за електричну енергију исту не одбијате, јер из техничких разлога нећемо моћи да је коригујемо издавањем њеног одобрења/закључка. Уколико имате приговор на фактуру, потребно је да је одобрите и приговор упућите на мејл адресу: rekvizicije@eps.rs.

Nije predmet oporavka PDV 2 po Zakonu o PDV Član 17 Stav 4 Tačka 2, rešenje broj PDV-RS-17-4-2.
Dan nastanka PDV obaveze je datum prometa

EPS AD Beograd | eps@eps.rs | www.eps.rs

Слика 36. – Улазна фактура на СЕФ-у од ЕПС АД, Београд

Примена дигиталних технологија у обрачуну трошкова услуга комерцијалних некретнина

Generisao sistem eFaktura pod brojem SB102010973717 | identifikator: bbf7796f-07b5-461c-b016-5e8237b4262 | datum i vreme generisanja: 12.12.2025 08:33:38 (lokalno vreme (Beograd))



Datum ledvanja: 12.12.2025

GOLF RB NEKRETNINE DOO
SVETOZARA MARKOVIĆA 60
11000 BEOGRAD

Broj fakture
SB102010973717

Broj ugovora: 2002524858
Uplatu izvršite sa pozivom na broj: (97) 12-02002524858-2511
Datum prometa: 04.12.2025
Datum dospeća: 29.12.2025
Matični broj kućice: 22018370
PIB kućice: 114401313
Valuta fakture: RSD
Iznos za plaćanje: 5.434,90

Prodavac:

EPS AD Beograd

Adresa: 11000 Beograd Belianska 13
JIBK: 83175
Matični broj: 20053858
PIB: 109020927

| 200-75406-08

| Opis | Količina | Jedinična cena | Jedinična mera | Umanjenje | Iznos bez PDV | PDV stopa |
|--|----------|----------------|----------------|-----------|---------------|-------------------------------|
| Utrošena el. energija sa pripadajućim troškovima Šifra: 00001 | 1 | 4.238,2500 | kom | 0,00 | 4.238,25 | 20,00 |
| Taksa za javni medijski servis Šifra: 00002 | 1 | 349,0000 | kom | 0,00 | 349,00 | Nije predmet opozivanja PDV 2 |

| | |
|--|----------|
| Zbir stavki sa stopom 20%: | 4.238,25 |
| Zbir stavki - nije predmet opozivanja PDV 2 | 349,00 |
| Ukupna osnovica - stopa 20%: | 4.238,25 |
| Ukupna naknada - nije predmet opozivanja PDV 2 | 349,00 |
| Ukupan PDV - stopa 20%: | 847,85 |
| Ukupan iznos fakture: | 5.434,90 |
| Ukupan iznos osnovice umanjen za osnovicu po avansu - stopa 20%: | 4.238,25 |
| Umanjen iznos naknade za iznos naknade po avansu - nije predmet opozivanja PDV 2 | 349,00 |
| Ukupan PDV umanjen za PDV po avansu - stopa 20%: | 847,85 |
| Iznos za plaćanje: | 5.434,90 |

Napomena: Molimo Vas da ukoliko imate prigovor na upućenu elektronsku fakture za električnu energiju koju ne odobrite, jer na tehničkim razlozima možemo moći da je korigujemo uzdavanjem klijentog odobrenja/budućeg. Ukoliko imate prigovor na fakture, potrebno je da je odobrite u prigovor uputite na mejl adresu: reklamacije@eps.rs.

Nije predmet opozivanja PDV 2 po Zakonu o PDV Član 17 Stav 4 Tačka 2, nelenje broj PDV-RS-17-4-2;

Dan nastanka PDV obaveze je datum prometa

EPS AD Beograd | eps@eps.rs | www.eps.rs

Слика 37. – Улазна фактура на СЕФ-у од ЕПС АД, Београд

Примена дигиталних технологија у обрачуну трошкова услуга комерцијалних некретнина

Generišao sistem eFakture pod brojem: 2585775 | identifikator: 2e91ac97-4025-402e-
 a9f9-510020d0ccc1 | datum i vreme generisanja: 10.12.2025 13:32:33 lokalno vreme (Beograd)

Datum izdavanja: 10.12.2025

Broj fakture

2585775

ГОЛФ-РБ НЕКРЕТНИНЕ ДОО БЕОГРАД
 Светозара Марковића бр.60
 11000 БЕОГРАД-САВСКИ ВЕНАЦ

Broj ugovora: Y0000-004078
 Uplatiti iznositel sa pozivom na broj: (07) 3600040782585775
 Datum prometa: 01.12.2025
 Datum dostave: 18.12.2025
 Metrični broj kupca: 22018370
 PIB kupca: 114401513
Valuta fakture: RSD
Iznos za plaćanje: 20.291,11

Prodavac:

ЈП "СРЕМ-ГАС"

Adresa: 22000 Сремска Митровица ТРГ В. БРИГАДА 14/1

| 180-10827-00

JVKJB 81338

Matični broj: 08075295

PIB: 100560227

| Opis | Količina | Jedlična cena | Jedinica mere | Umanjenja | Iznos bez PDV | PDV stopa |
|---|----------|---------------|---------------|-----------|---------------|-----------|
| Наслада ГМИ (Бр. ОП 12) Šifra 50 | 1 | 1.291,1400 | kum | 0,00 | 107,89 | 10,00 |
| Енергент Šifra 70 | 3931,18 | 4,6500 | MWh | 0,00 | 18.278,89 | 10,00 |
| Наслада за УЕЕ Šifra 80 | 1 | 58,0700 | kum | 0,00 | 58,97 | 10,00 |
| Zbir stavki sa stopom 10%: | | | | | 18.448,85 | |
| Ukupna osnovica - stopa 10%: | | | | | 18.448,85 | |
| Ukupni PDV - stopa 10%: | | | | | 1.844,85 | |
| Ukupni iznos fakture: | | | | | 20.291,11 | |
| Ukupni iznos osnovice umanjeno za osnovicu po evanđu - stopa 10%: | | | | | 18.448,85 | |
| Ukupni PDV umanjeno za PDV po evanđu - stopa 10%: | | | | | 1.844,85 | |
| Iznos za plaćanje: | | | | | 20.291,11 | |

Narudžina: Šifra: (SIF: 004078 MM: 1071143A) Vreme racuna: 13:32:33

Dan nastanka PDV obaveze je datum prometa

Šifra objekta: SIF: 004078 MM: 1071143A

ЈП "СРЕМ-ГАС" | office@sremgas.rs | Telefon: 022610089

Слика 38. – Улазна фактура на СЕФ-у од ЈП Срем-Гас, Сремска Митровица

Примена дигиталних технологија у обрачуну трошкова услуга комерцијалних некретнина

Generisao sistem eFakture pod brojem:25358117 | identifikator:81174920-84d6-4bd5-b716-2af5e845b81f | datum i vreme generisanja: 02.12.2025 12:28:38 lokalno vreme (Beograd)



Datum izdavanja: 02.12.2025

ГОЛФ-РБ НЕКРЕТНИНЕ ДОО БЕОГРАД
Светозара Марковића 60
11000 Београд-Савски венац

| Број fakture | |
|---------------------------------|-------------------------|
| 25358117 | |
| Број uговора | Уговор-1001288 |
| Уплату изврши са поштом на број | (07) 337100128825358117 |
| Датум промета | 30.11.2025 |
| Датум доспећа | 25.12.2025 |
| Матични број купца | 22018370 |
| PIB купца | 114401313 |
| Валута fakture | RSD |
| Износ за плаћање | 21.553,29 |

Prodavac

ЈКП Водовод Сремска Митровица

Адреса: 22000 Сремска Митровица Стари шор 114
ЈВКЈБ 81289
Матични број: 08234779
PIB: 100701815

| 180000000000980787

| Опис | Количина | Јединична цена | Јединица мере | Умњанје | Износ без PDV | PDV стопа |
|----------|----------|----------------|---------------|---------|--|------------------|
| Вода | 182 | 120,9500 | m3 | 0,00 | 19.593,90 | 10,00 |
| Става 10 | | | | | | |
| | | | | | Збир ставки са стопом 10% | 19.593,90 |
| | | | | | Укупна основица - стопе 10% | 19.593,90 |
| | | | | | Укупан PDV - стопе 10% | 1.959,39 |
| | | | | | Укупан износ fakture: | 21.553,29 |
| | | | | | Укупан износ основице умњанјен за основицу по авансу - стопе 10% | 19.593,90 |
| | | | | | Укупан PDV умњанјен за PDV по авансу - стопе 10% | 1.959,39 |
| | | | | | Износ за плаћање: | 21.553,29 |

Напомена: Молимо Вас да, уздишо имате приговор на е-фактуру, исту не одбицате јер из техничких разлога већино моће да је коришћемо. Потребно је да е-фактуру одобрите, а приговор уплатите на адресу reklamacije@vodovodim.rs. ИД одговорног лица: 0400008. Шифра: (800) Време рачуна: 12:28:38

Дуг на претходног периода:0.00 RSD

Дан настања PDV обавезе је датум промета

Става објекта: 800

ЈКП Водовод Сремска Митровица | vodovodim@vta.rs | Телефон +381 (0)22/811-878 | www.vodovodim.rs

Слика 39. – Улазна фактура на СЕФ-у од ЈКП Водовод, Сремска Митровица

Примена дигиталних технологија у обрачуну трошкова услуга комерцијалних некретнина

Generisao sistem eFakture pod brojem: Y2511KP110538 | identifikator: fba446cb-42f5-4e5c-8750-4e6d89f500ad
| datum i vreme generisanja: 02.12.2025 10:08:28 lokalno vreme (Beograd)

Datum izdavanja: 02.12.2025

GOLF-RB NEKRETNINE DOO BEOGRAD
SVETOZARA MARKOVICA 060
11000 BEOGRAD

Broj fakture
K2511KP110538

Uplatu izvršiti se pozivom na broj: (07) 2192511KP110538
Datum prometa: 30.11.2025
Datum dospeća: 25.12.2025
Matični broj kupca: 22018370
PIB kupca: 114401313
Valuta fakture: RSD
Iznos za plaćanje: 1.855,23

Prodavac:

JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE KOMUNALNIJE, SREMSKA MITROVICA

Adresa: 22000 Sremska Mitrovica Stari Svr 114

| 205-000000062378-13

JBKJS: 81268

Matični broj: 08234752

PIB: 100792579

| Opis | Količina | Jedinična cena | Jedinična mera | Umanjenje | Iznos bez PDV | PDV stopa |
|--|----------|----------------|----------------|-----------|--|-----------|
| Poslovni prostor 51-100 m ² Šifra A.1.12 | 65 | 25,9472 | m ² | 0,00 | 1.686,57 | 10,00 |
| | | | | | Zbir stavki sa stopom 10%: | 1.686,57 |
| | | | | | Ukupna osnovica - stopa 10%: | 1.686,57 |
| | | | | | Ukupan PDV - stopa 10%: | 168,66 |
| | | | | | Ukupan iznos fakture: | 1.855,23 |
| | | | | | Ukupan iznos osnovice umanjen za osnovicu po stavku - stopa 10%: | 1.686,57 |
| | | | | | Ukupan PDV umanjen za PDV po stavku - stopa 10%: | 168,66 |
| | | | | | Iznos za plaćanje: | 1.855,23 |

Napomena: 110538 Odračunski period: 01.11. - 30.11.2025. godine

Dan nastanka PDV obaveza je datum prometa

JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE KOMUNALNIJE, SREMSKA MITROVICA | finansije@komunalije.co.rs | www.jkp.komunalije.com

Слика 40. – Улазна фактура на СЕФ-у од ЈКП Комуналије, Сремска Митровица

Примена дигиталних технологија у обрачуну трошкова услуга комерцијалних некретнина

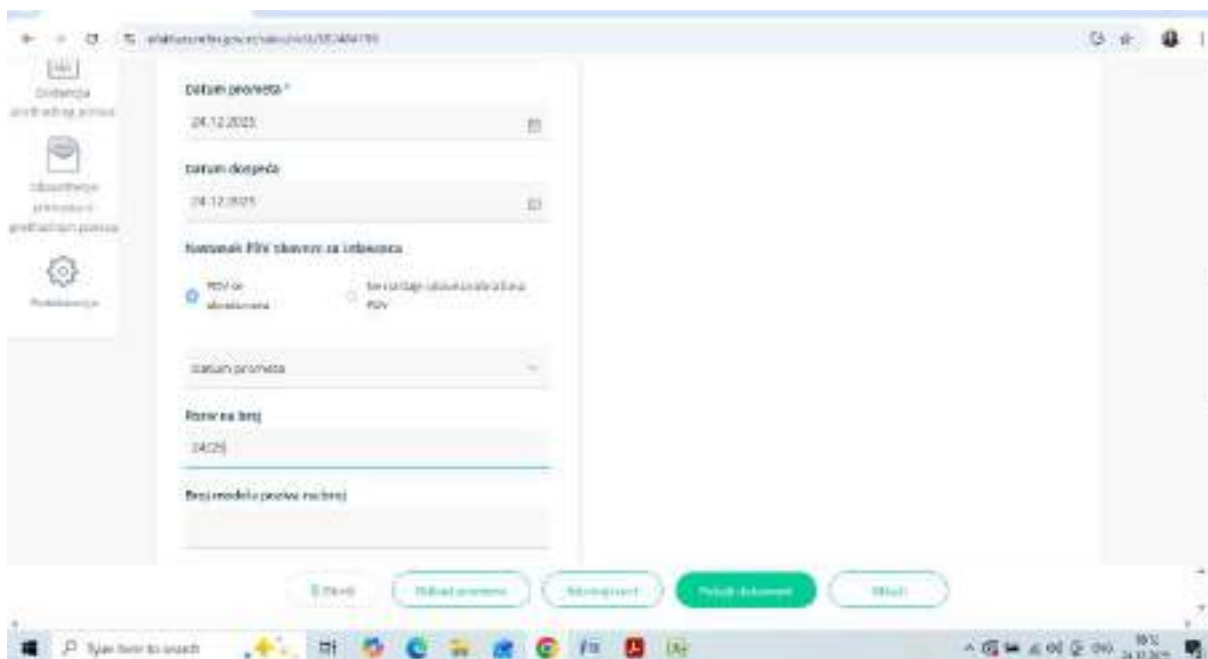
| | Struja - K 100% | Voda 100% | Komunalije 100% | Gas 100% | Struja - VL 100% |
|----------------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|------------------|
| LADPHO zbirna za PDV | 3.311,02 | 70.500,00 | 1.698,07 | 10.426,48 | 5.236,20 |
| PDV 20% | 662,20 | | | | |
| LADPHO za PDV 20% | 3.973,22 | | | | |

Слика 41. – Excel табела обрачуна материјалних-зависних трошкова

Са сваке фактуре узимамо основицу, уносимо је у Excel табелу и од добијеног збира добијамо основицу за формирање Е-фактуре чијим издавањем вршимо префактурисање материјалних-зависних трошкова по Уговору о закупу (Слика 41).

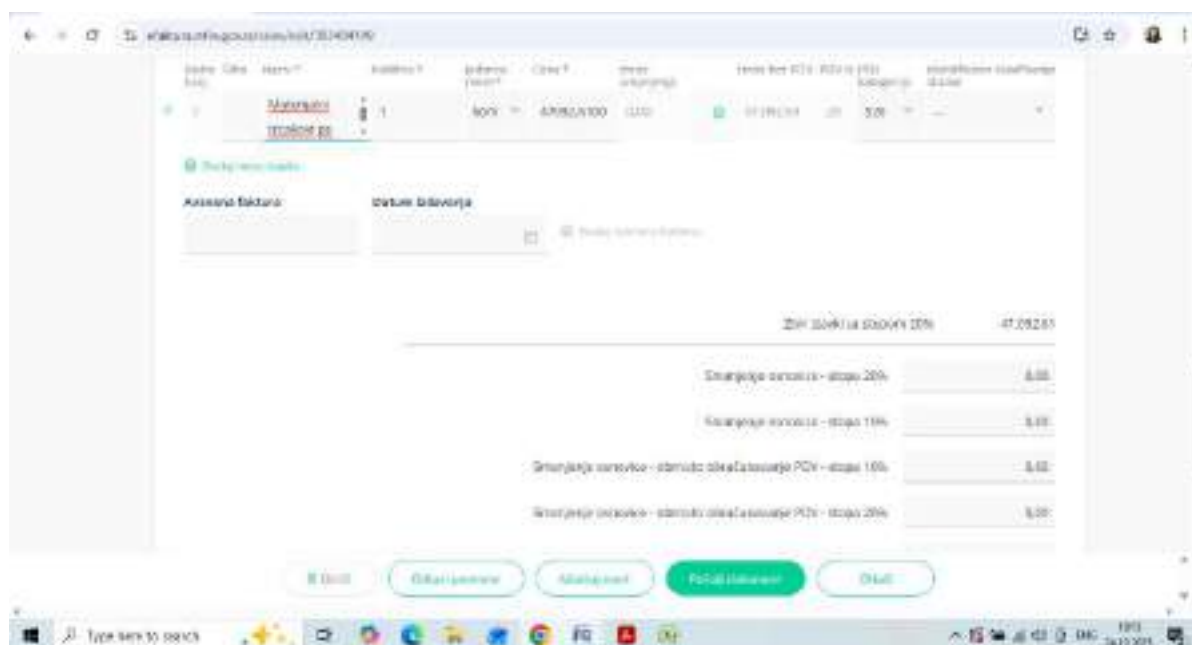
| broj dokumenta | tip dokumenta | OIB identifikator | OIB status | status | Klijent |
|----------------|---------------|-------------------|------------|------------|--------------------------------|
| 2025 | fakture | | | 1 Prijevod | ELIANTAR SOLUTION DOO BEOGRAD, |
| 2022 | fakture | | | 1 Prijevod | ELIANTAR SOLUTION DOO BEOGRAD, |

Слика 42. – Креирање излазне фактуре на СЕФ-у

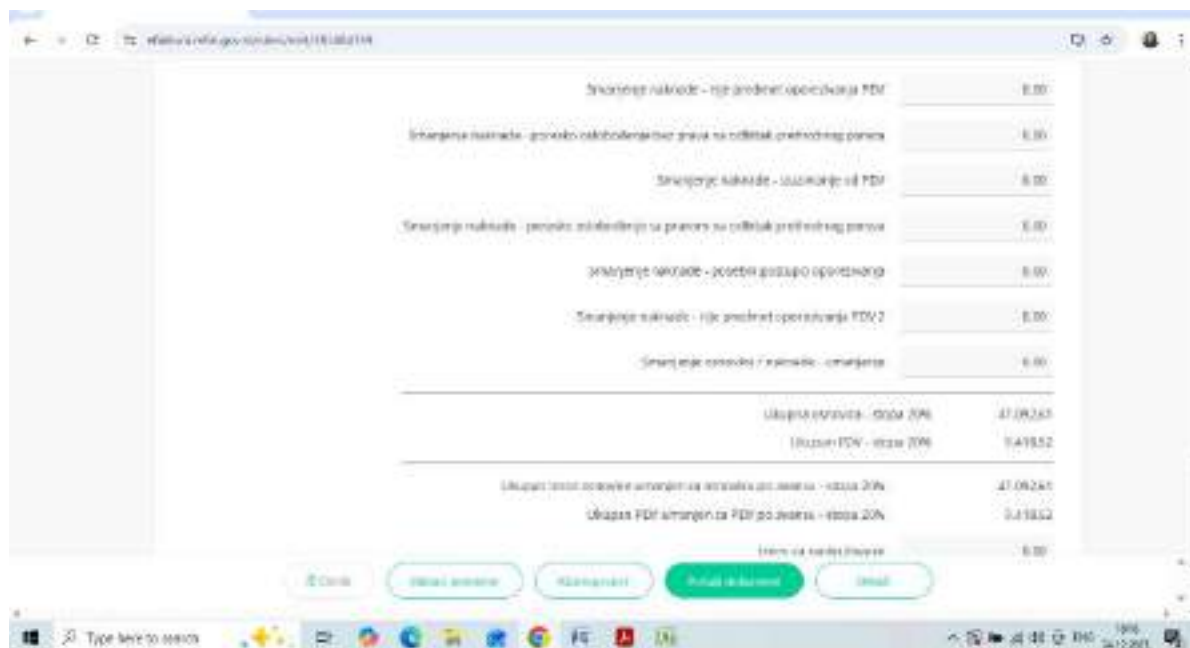


Слика 45. – Креирање излазне фактуре на СЕФ-у – датум промета, датум доспећа, ПДВ и позив на број

Након тога приступамо уносу садржаја Е-фактуре бирањем шифре артикла из шифарника који смо сами формирали, или ручним уносом назива, јединице мере, количине, основице и стопе за обрачун ПДВ-а који ће систем сам обрачунати као и укупан износ фактуре (Слика 46. и 47).

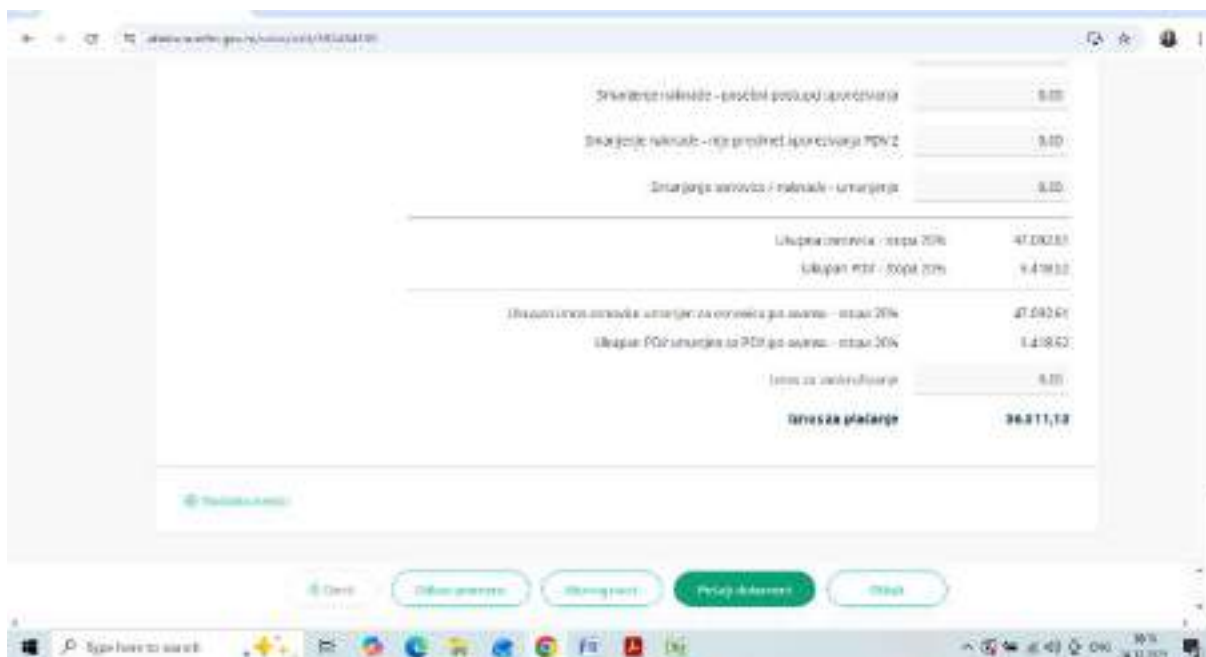


Слика 46. – Креирање излазне фактуре на СЕФ-у – назив, јединица мере, количина, основица за обрачун ПДВ-а и ПДВ стопа



Слика 47. – Креирање излазне фактуре на СЕФ-у – Укупна основица за обрачун ПДВ-а по стопи 20%, укупан износ ПДВ-а по стопи 20%

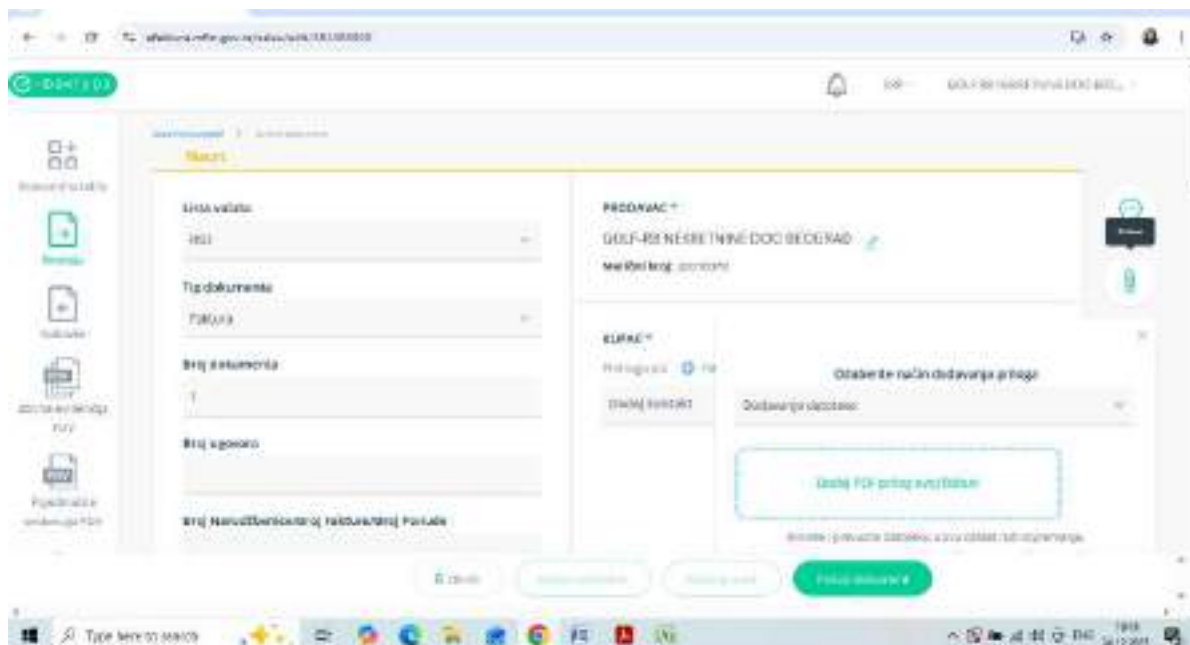
И као што сам већ напоменула систем сам обрачунава износ ПДВ-а и укупан износ фактуре који ће бити плаћен од стране закупца (Слика 48).



Слика 48. – Креирање излазне фактуре на СЕФ-у – Укупна основица за обрачун ПДВ-а по стопи 20%, укупан износ ПДВ-а по стопи 20% и укупан износ за плаћање

Такође постоји могућност додавања **Прилога Е-фактури**, датотека у PDF формату, на основу којих је извршено фактурисање. Може се додати само 3 датотеке,

а максимална величина појединачне датотеке је 25 МВ. Ако имамо више **Прилога**, или су датотеке веће од 25 МВ онда додајемо линк, односно адресу нпр. Google диска, или сервера на којем се налазе **Прилози** који се на датој адреси могу видети и преузети (Слика 49).



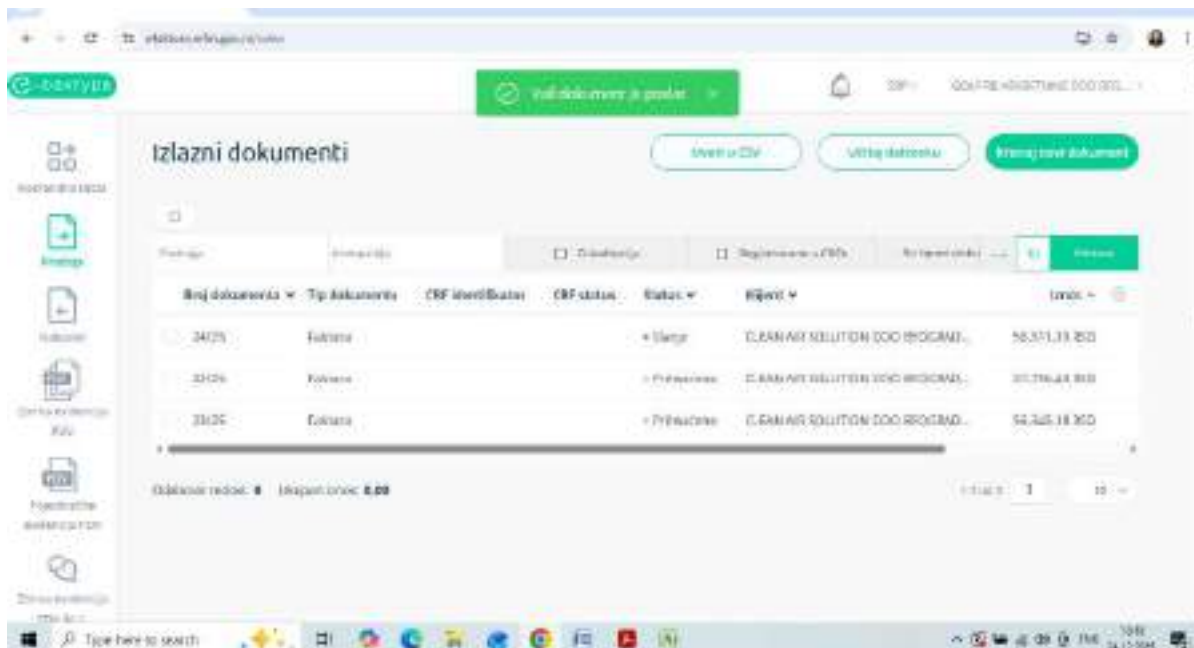
Слика 49. – Креирање излазне фактуре на СЕФ-у – додавање прилога Е-фактури

Да би Е-фактура била валидна потребно је да прође кроз три статуса. Е-фактуру шањемо купцу, односно закупцу преко СЕФ-а (Система електронских фактура) кликом на дугме **Пошаљи**, при чему ће јој бити додељен статус **Слање**, а након извесног времена, када систем аутоматски изврши слање Е-фактуре на налог купца, односно закупца, њен статус се мења у **Послато**. Када је Е-фактура достављена купцу, односно закупцу он је, ако је сагласан са свим њеним елементима, **Прихвати** и на тај начин се целокупан процес затвара и Е-фактура постаје валидна добијањем статуса **Прихваћено** (Слика 50 – 52).

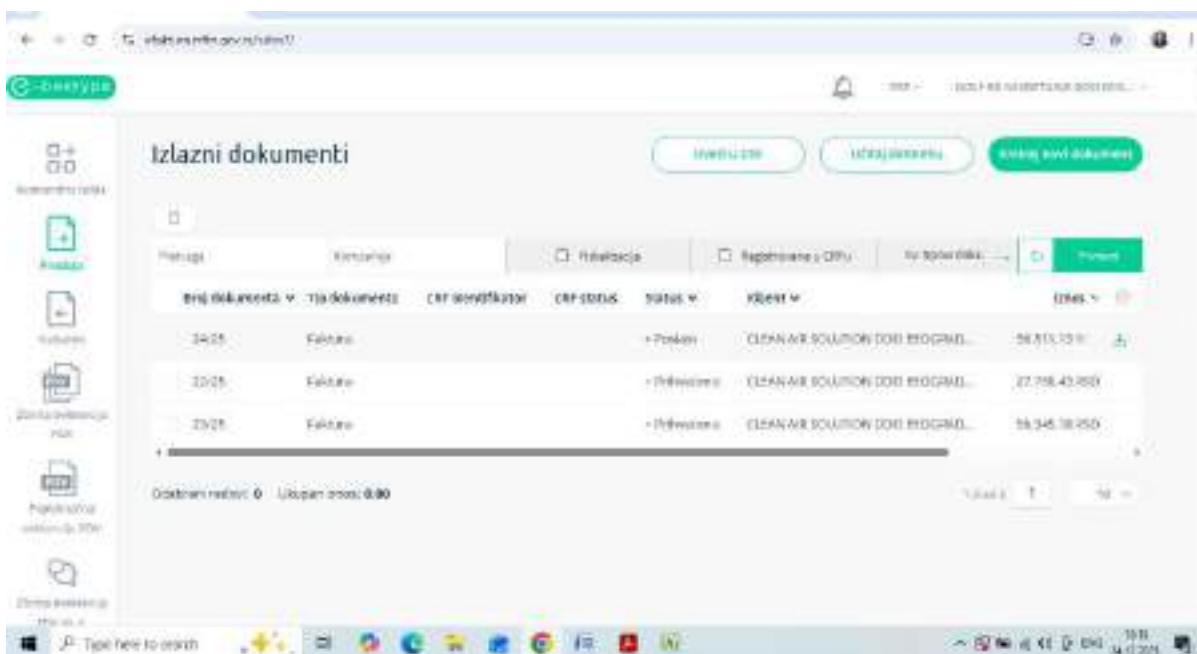
Међутим, постоји могућност да купац, односно закупца, није сагласан са свим елементима Е-фактуре и да је **Одбије** при чему је потребно да наведе разлог одбијања. Ако нам је Е-фактура добила статус **Одбијено**, потребно је сторнирати је. Али да бисмо то могли урадити купац, односно закупца нам мора послати **Изјаву** да није користио ПДВ са Е-фактуре као одбитну ставку. Када је Е-фактура сторнирана добија статус

Примена дигиталних технологија у обрачуну трошкова услуга комерцијалних некретнина

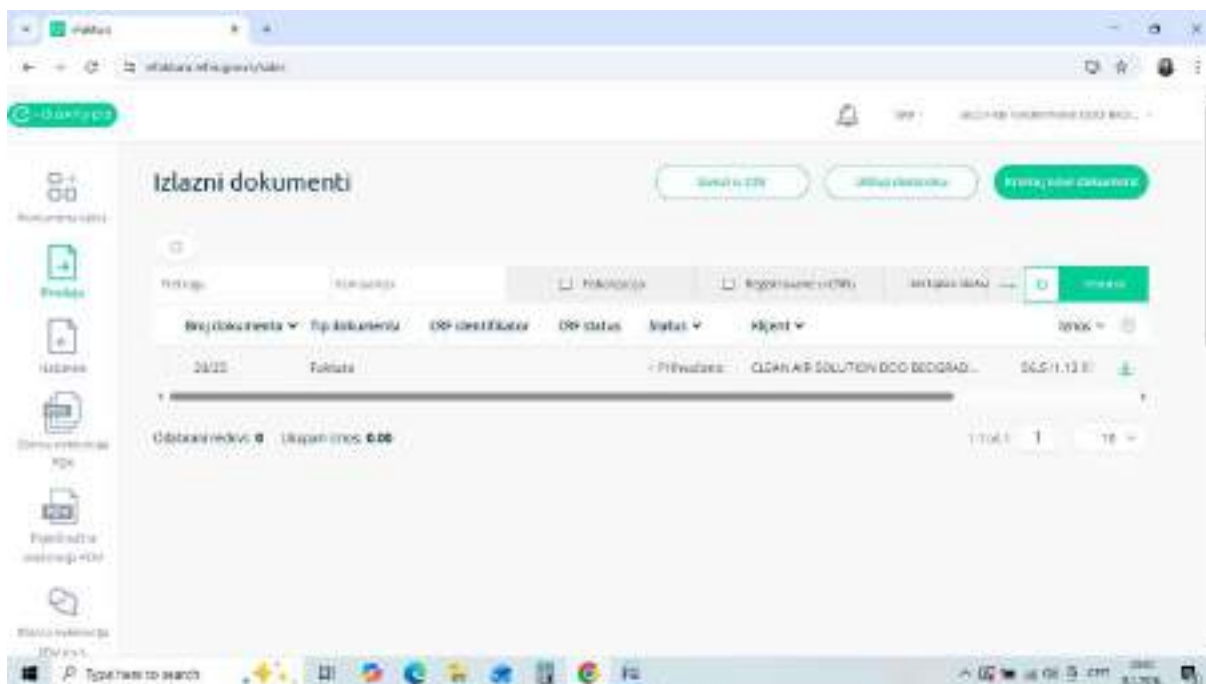
Сторнирано, не брише се, а након тога ми можемо издати нову, исправну Е-фактуру коју ће купац, односно закупац **Одобрити**, односно **Прихватити**.



Слика 50. – Статус излазне фактуре на СЕФ-у – Слање



Слика 51. – Статус излазне фактуре на СЕФ-у – Послато



Слика 52. – Статус излазне фактуре на СЕФ-у – Прихваћено

6.2.3 Обрачун трошкова услуга закупа по Уговору о закупу у предузећу ГОЛФ РБ Некретнине ДОО

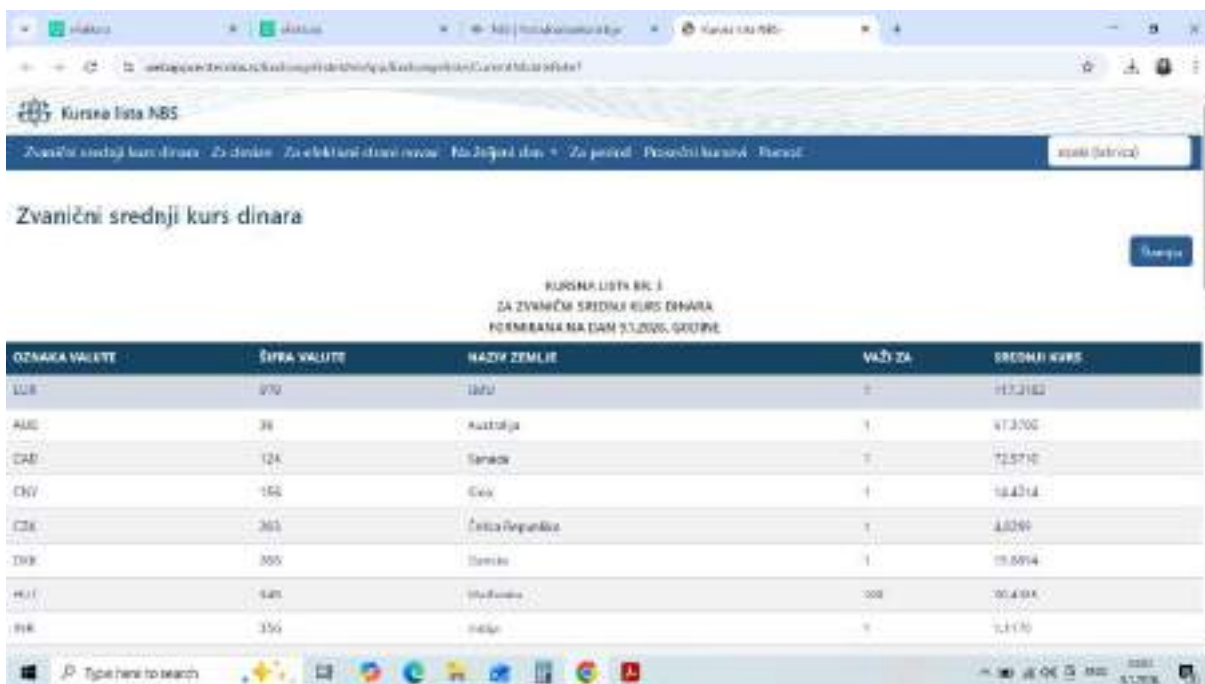
По Уговору о закупу једног дела објекта у улици Милоша Обилића 143а, Сремска Митровица, склопљеном између закупца предузећа Clean Air Solutions DOO из Београда и закуподавца предузећа ГОЛФ РБ Некретнине ДОО, Београд, власника горе поменуте некретнине, поред осталих битних ствари уговорена је и цена, датум и начин фактурисања закупа на месечном нивоу. Наиме, закуп се по Уговору о закупу фактурише до 10. у месецу за текући месец у износу од 400 ЕУР + ПДВ 20% у динарској противвредности по званичном средњем курсу НБС (Народне банке Србије) на дан фактурисања¹⁷.

Фактурисање се врши преко СЕФ-а и то изгледа овако:

Прво идемо на сајт НБС и отварамо курсну листу на жељени дан, односно на дан фактурисања, јер нам је потребан званични средњи курс динара како бисмо уговорену цену закупа из ЕУР-а пребацили, у динаре и извршили фактурисање (Слика 53 и 54).

¹⁷ Извор: ГОЛФ РБ НЕКРЕТНИНЕ ДОО, Савски Венац, Београд

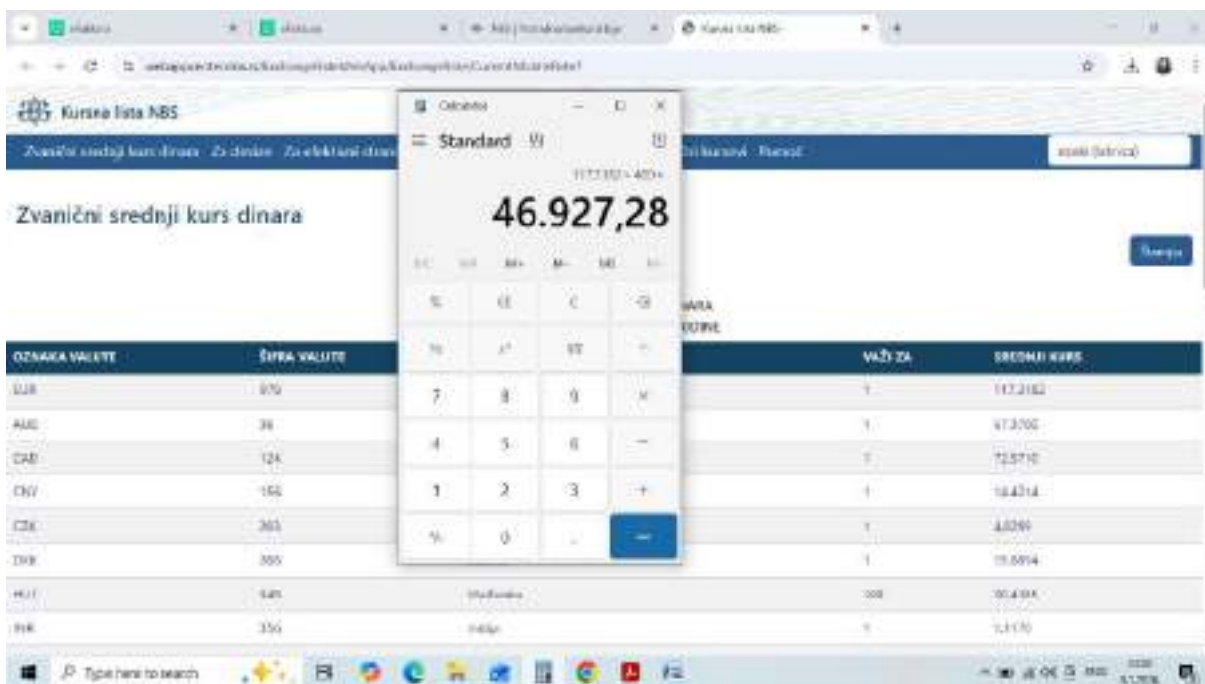
Примена дигиталних технологија у обрачуну трошкова услуга комерцијалних некретнина



KURSNA LISTA NR. 1
ZA ZVANIČNI SREDNJI KURS DINARA
FORMBANKA NA DAN 09.01.2026. GODINE

| OZNAKA VALUTE | ŠIFRA VALUTE | NAZIV ZEMLJE | VAŽI ZA | SREDNJI KURS |
|---------------|--------------|-----------------|---------|--------------|
| EUR | 970 | EURO | 1 | 117,2182 |
| AUD | 38 | Australija | 1 | 87,3700 |
| CAD | 124 | Canada | 1 | 72,5710 |
| CNY | 166 | Čina | 1 | 16,4314 |
| CZE | 363 | Česka Republika | 1 | 4,8269 |
| DKK | 305 | Danska | 1 | 13,5694 |
| HUF | 440 | Mađarska | 100 | 90,4994 |
| HRK | 356 | Hrvatska | 1 | 7,1170 |

Слика 53. – Курсна листа НБС на дан 09. 01. 2026.



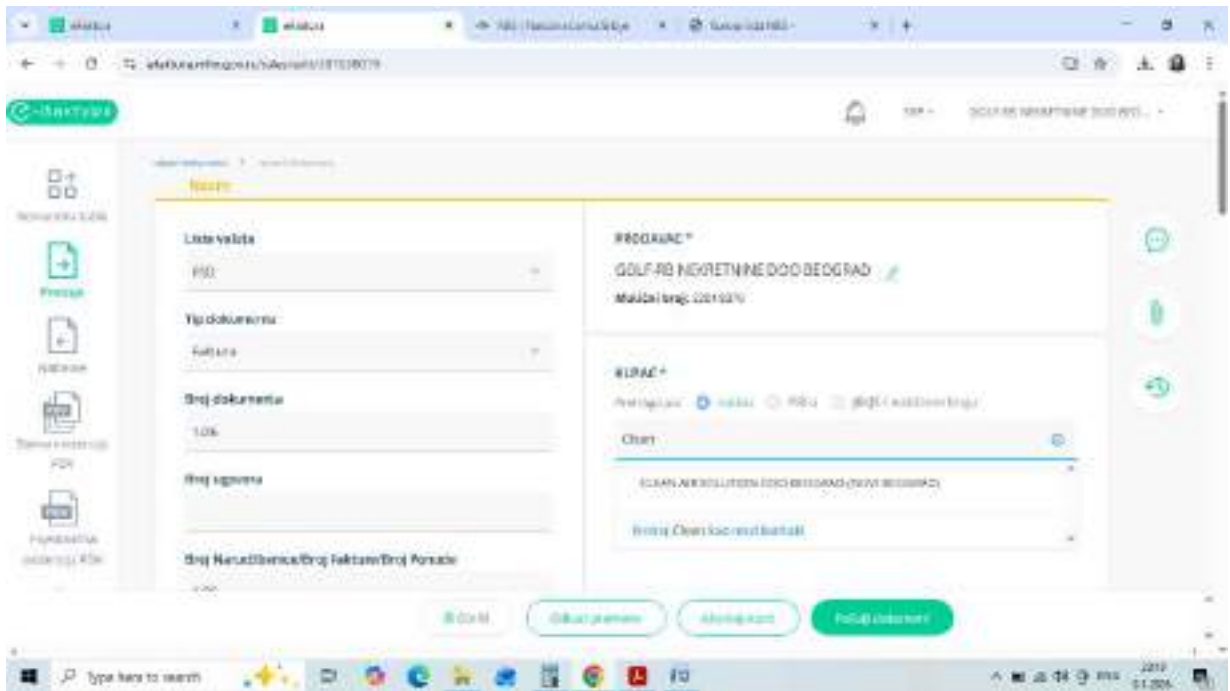
Standard WJ
117,2182 * 400 =
46.927,28

| OZNAKA VALUTE | ŠIFRA VALUTE | NAZIV ZEMLJE | VAŽI ZA | SREDNJI KURS |
|---------------|--------------|-----------------|---------|--------------|
| EUR | 970 | EURO | 1 | 117,2182 |
| AUD | 38 | Australija | 1 | 87,3700 |
| CAD | 124 | Canada | 1 | 72,5710 |
| CNY | 166 | Čina | 1 | 16,4314 |
| CZE | 363 | Česka Republika | 1 | 4,8269 |
| DKK | 305 | Danska | 1 | 13,5694 |
| HUF | 440 | Mađarska | 100 | 90,4994 |
| HRK | 356 | Hrvatska | 1 | 7,1170 |

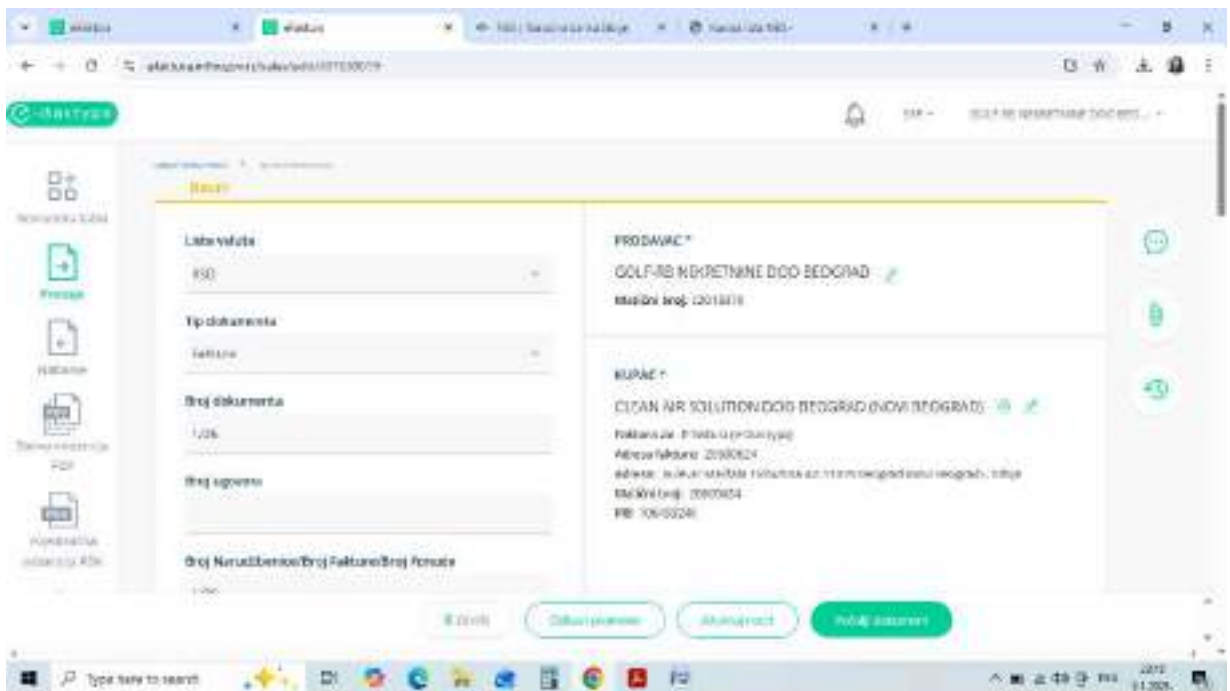
Слика 54. – Обрачун цене закупа из ЕУР у РСД

Затим идемо на СЕФ како бисмо креирали фактуру, на исти начин као и код префактурисања материјалних-зависних трошкова закупа, додељујући јој број, датум промета, позив на број, бирамо купца, односно закупца, из падајућег менија (Слика 55 - 57).

Примена дигиталних технологија у обрачуну трошкова услуга комерцијалних некретнина



Слика 55. – Креирање излазне фактуре на СЕФ-у – Нацрт-обрачун трошкова услуга закупа

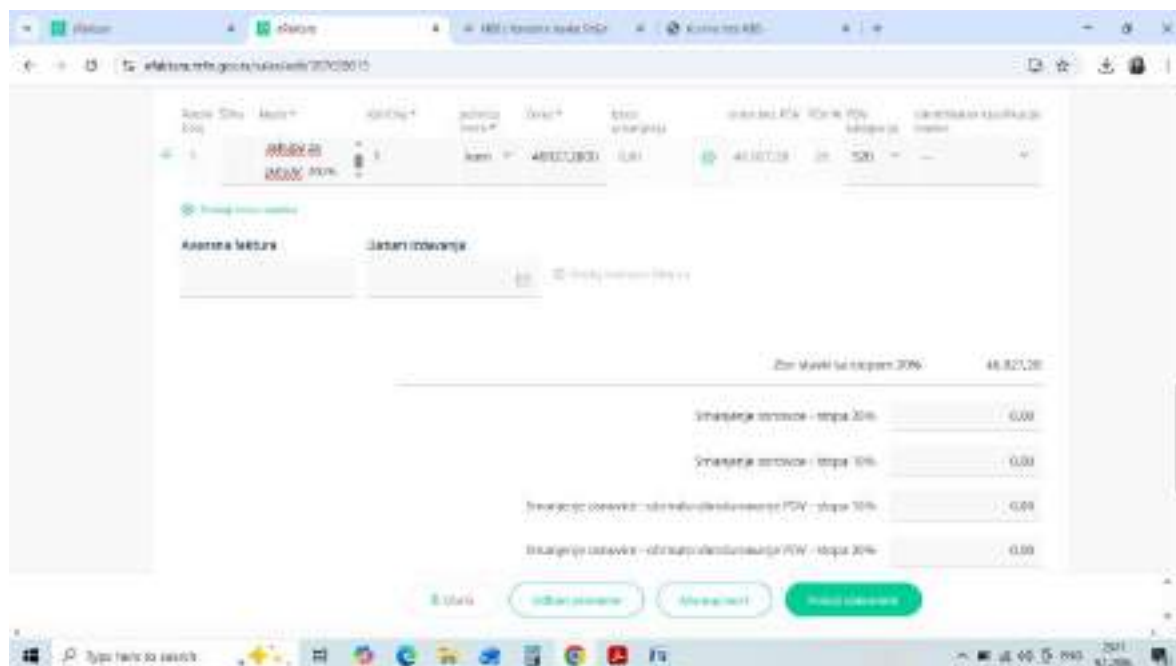


Слика 56. – Креирање излазне фактуре на СЕФ-у – Број фактуре и купац/закупац



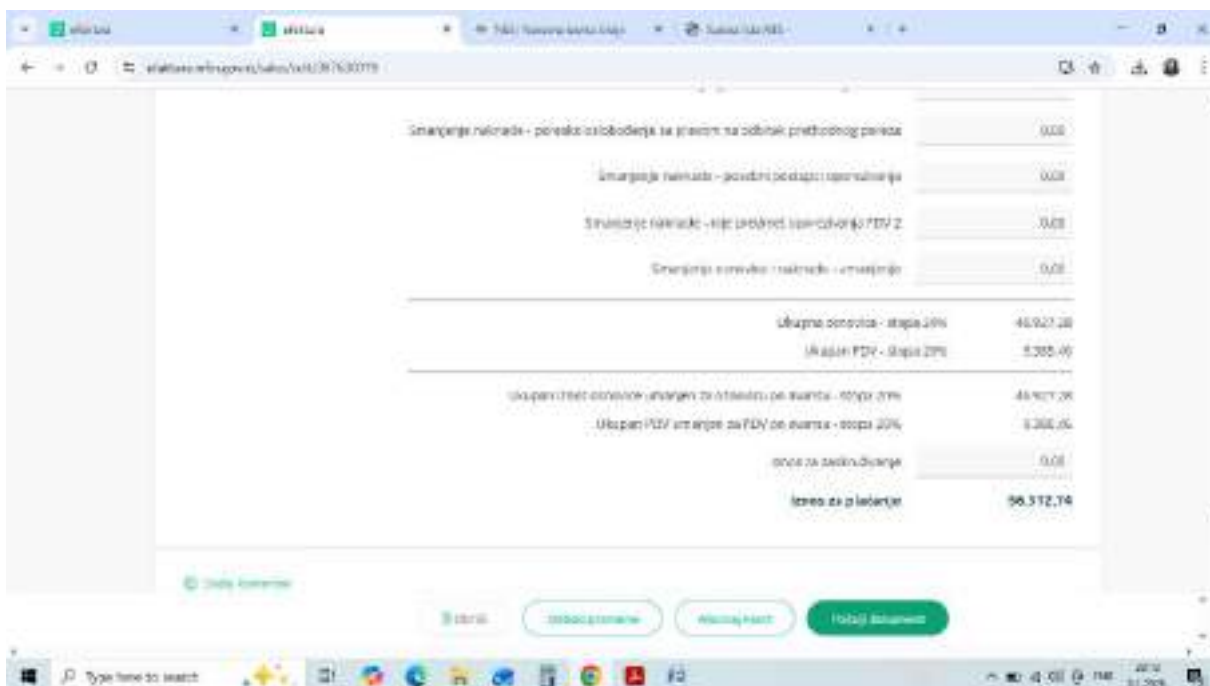
Слика 57. Креирање излазне фактуре на СЕФ-у – датум промета, датум доспећа, ПДВ и позив на број

Након тога уносимо **Назив-Услуга закупа за јануар, 2026.**, јед. мере и основицу за обрачун ПДВ-а, односно динарску противвредност уговорене цене закупа, бирамо ПДВ стопу 20%, а систем сам обрачунава ПДВ и укупан износ за плаћање (Слика 58 и 59).



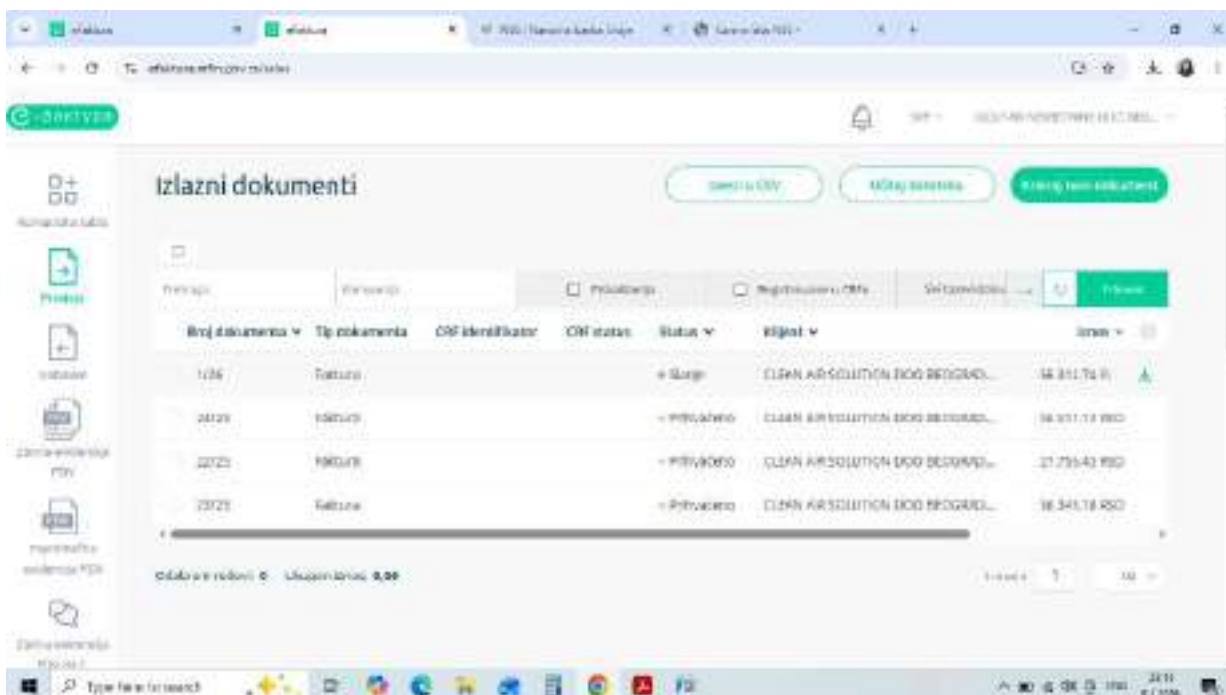
Слика 58. Креирање излазне фактуре услуге закупа на СЕФ-у – назив, јединица мере, количина, основица за обрачун ПДВ-а и ПДВ стопа

Примена дигиталних технологија у обрачуну трошкова услуга комерцијалних некретнина

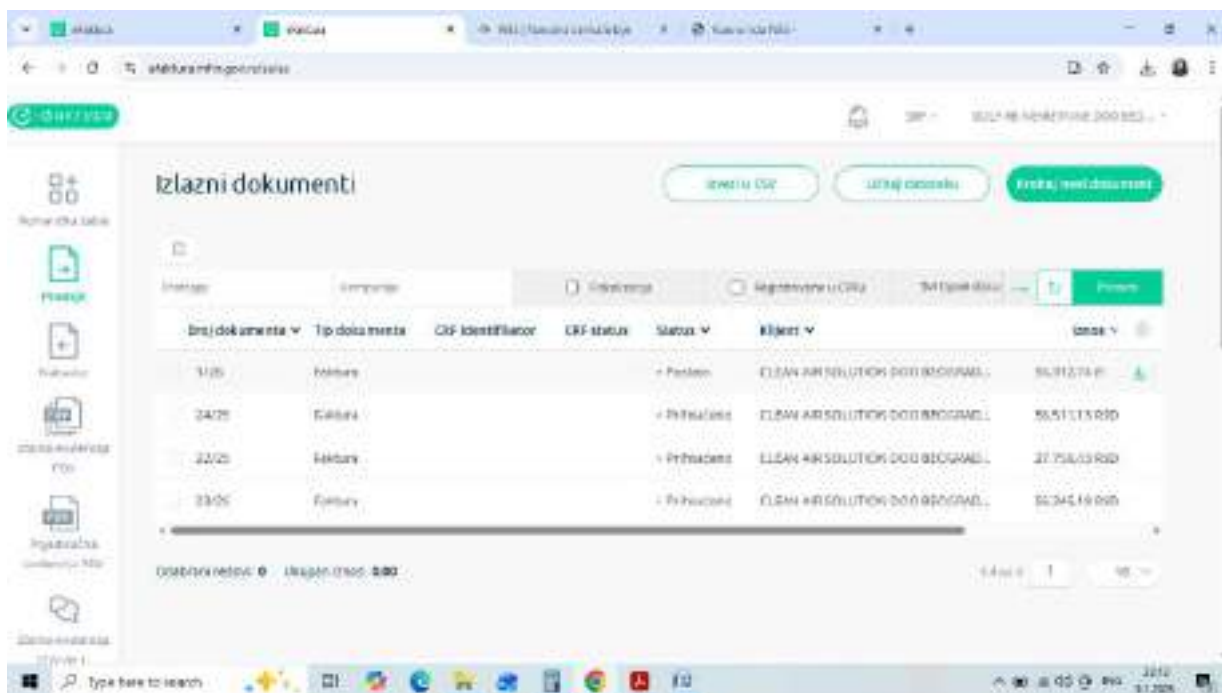


Слика 59. Креирање излазне фактуре на СЕФ-у – Укупна основица за обрачун ПДВ-а по стопи 20%, укупан износ ПДВ-а по стопи 20% и укупан износ за плаћање

Фактура добија статус **Слање**, а након тога убрзо и статус **Послато** (Слика 60 и 61).

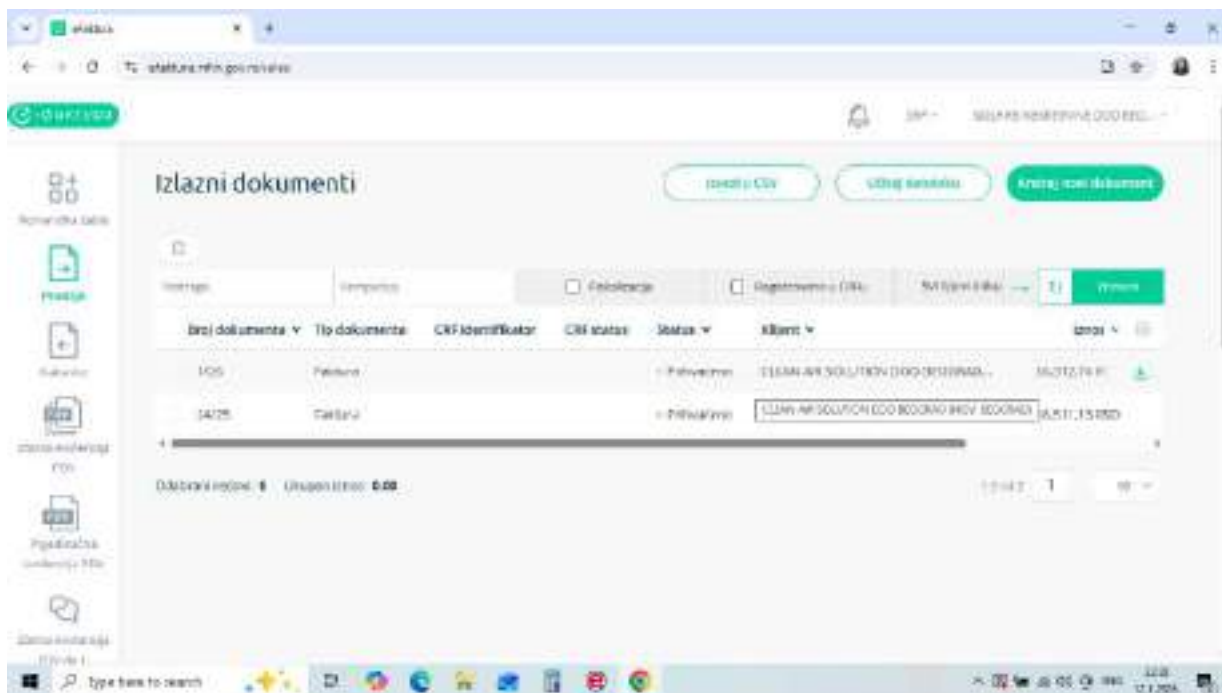


Слика 60. – Статус излазне фактуре на СЕФ-у – Слање



Слика 61. – Статус излазне фактуре на СЕФ-у – Послато

Када је купац, односно закупац одобрио фактуру она добија статус **Прихваћено**, можемо очекивати уплату и самим тим круг се затвара (Слика 62).



Слика 62. – Статус излазне фактуре на СЕФ-у – Прихваћено

7 ЗАКЉУЧАК

Након спроведеног истраживања, анализе кретања датих појава, односно поређења мануелног и дигиталног обрачуна трошкова услуга комерцијалних некретнина и њихове амортизације, дошли смо до закључка да из године у годину долази до повећања и ширења употребе дигиталних технологија у тим областима.

На основу спроведеног истраживања, предвиђања кретања датих појава у будућности, долазимо до закључка да ће употреба дигиталних технологија и аутоматике у потпуности потиснути мануелну употребу, јер већ данас, горе поменути начини обрачуна садрже готово све потребне елементе за ефикасну и ефективну реализацију свих облика савремених комуникација.

Употреба информационих технологија је и у овој, као и у свим осталим областима у великој мери убрзала, поједноставила и унапредила целокупан поступак евиденције, обраде и обрачуна података, односно обрачуна трошкова услуга комерцијалних некретнина и њихове амортизације. Уз минималну обуку сваки корисник може у веома кратком року овладати апликацијом Е-фактуре, односно СЕФ-ом чији је творац Министарство финансија Републике Србије и апликацијом Основна средства књиговодственог програма Calculus 12, које у огромној мери убрзавају целокупан процес обрачуна трошкова услуга комерцијалних некретнина и њихове амортизације.

Дигитално, или мануелно? Другим речима „папир против рачунара“. Одговор је јасан. Дигитализација и аутоматизација са собом носе велики бољитак у свим сферама, а посебно у књиговодству, јер са собом носе огромну уштеду времена, људских ресурса, а самим тим смањење целокупних трошкова предузећа, или било које организације.

Дигитализација брише границе и смањује удаљеност. У било ком тренутку, у реалном времену, подаци су доступни и власнику и књиговодству предузећа, чак и ако се налазе на различитим странама света.

ЛИТЕРАТУРА

1. М. Ничић, Н. Митровић (2018), *Менаџмент трошкова, Cost Management*, Београд;
2. Закић В., Ђукановић С. (2008), *Финансијско рачуноводство*, Alfa – graf NS, Нови Сад;
3. Подаци добијени од предузећа ГОЛФ РБ Некретние ДОО, Савски Венац, Београд;
4. <https://pretraga.apr.gov.rs/search>
5. <https://www.rgz.gov.rs/>
6. <https://www.halooglasia.com/nekretnine>
7. <https://www.4zida.rs/izdavanje-poslovnih-prostora>
8. <https://www.nekretnine.rs/>
9. <https://efaktura.mfin.gov.rs/login>
10. https://calculus-portal.rs/uputstvo/help/srp_sr/osre/osre_whatsnew.html

ИЗВОРИ СЛИКА

| Редни број | Извор - Адреса | Преузето |
|-------------------|---|------------------|
| Слике 1 и 2 | Аутор за потребе рада – подаци преузети од ГОЛФ РБ Некретнине ДОО, Савски Венац, Београд | 2025. |
| Слике од 3 до 24 | https://calculus-portal.rs/uputstvo/help/srp_sr/osre/osre_whatsnew.html | 17. 12. 2025. |
| Слике од 25 до 62 | Аутор за потребе рада – подаци преузети од ГОЛФ РБ Некретнине ДОО, Савски Венац, Београд | 2025. |